

Expediente: 2725/22

Carátula: MARCAIDA MARCELO FEDERICO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 13/05/2026 - 00:00

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

20261644011 - MARCAIDA, MARCELO FEDERICO-ACTOR/A

30716271648513 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COM. Y DEL TRABAJO IVª NOM., -APODERADO/A

90000000000 - EMPRESA CONSTRUCCIONES Y ANEXOS RODRIGUEZ DRAGO SRL, -DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII° Nominación

ACTUACIONES N°: 2725/22



H102336050099

JUICIO: MARCAIDA MARCELO FEDERICO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE N°: 2725/22

San Miguel de Tucumán, 12 de mayo de 2026

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados "MARCAIDA MARCELO FEDERICO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" (Expte. N°2725/22 - Ingreso: 21/06/2022), de los que,

RESULTA:

1. Demanda

Que, mediante presentación de fecha 21/06/2022, se apersona el Sr. MARCELO FEDERICO MARCAIDA, DNI N°21.328.186, con el patrocinio letrado de Carlos Carabajal, y deducen acción de prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en Calle Santa Fe N° 4196 de San Miguel de Tucumán, que según plano de mensura N° 71827/15 Expte N° 21366-B-15, se compone con una superficie de 139,7152 m2. Padrón: 221.959, Circunscripción: I, Sección: 10B, Manzana: 65 A, Parcela: 4 Matrícula: 8317, Orden: 7273. Mide: Puntos 1-2: 11,84 mts; 2-3: 12,31 mts; 3-4: 8,73 mts; 4-5: 4,23 mts y 5-1: 9,16 mts. Linda: Al Norte: Calle Pcia. de Santa Fe, al Sur: Ada Ruth Rodríguez Ascarate Padrón N° 221.958, al Este: Empresa Constructora Rodríguez Drago SRL Padrón: 221.959 y al Oeste: calle Belisario Roldan.

Expresa, que el inmueble objeto de la presente litis fue adquirido por el padre del actor, el Sr. Gustavo Eugenio Marcaida hace 26 años al Sr. Ángel Raúl Murga, DNI: 7.083.630, mediante boleto de compra venta de fecha 07/10/1991, en ese momento, era un terreno baldío que el vendedor le

había comprado a la empresa Rodríguez Drago SRL, desde ese entonces su padre comenzó a poseer dicho inmueble con animus domini, de manera pública pacífica e ininterrumpida.

Explica que la posesión comenzó en el año 1996 aproximadamente, cuando su padre le dio al actor el terreno para que viva, produciéndose así accesión de posesiones, uniendo la posesión del actor con la de su padre, siendo ambas públicas, pacíficas, continuas y teniendo una causa jurídica, el boleto de compra venta.

Aduce que, con ello, hace más de 20 años mantiene la posesión como único dueño del inmueble ubicado en calle Santa Fe N° 4196 de San Miguel de Tucumán. Destaca que ahí estableció su vivienda principal y la de todo su núcleo familiar, compuesta por: la esposa Analía Eugenia Busico DNI: 21.329.296 y las hijas: Luna Eugenia Marcaida DNI: 45.275.994 y Solana Eugenia Marcaida DNI: 43.227.271.

Refiere los diferentes actos posesorios realizados en el inmueble objeto de esta litis. Menciona como tales: desmalezó el terreno, luego cercó y cuidó para evitar el ingreso de intrusos, construyó su hogar y luego de mucho esfuerzo, logró establecer la vivienda que es asiento de su familia actualmente. Asimismo indica, el pago de boletas de impuestos -CISI Municipal, Impuesto Inmobiliario, DGRT- además de los pagos de los servicios - EDET SA, Gasnor-.

En igual sentido, manifiesta que a todo lo ya anunciado, debe sumar el proceso caratulado "Marcaida Marcelo Federico s/ Prescripción Adquisitiva" Expte: 1567/17, llevado a cabo en el Juzgado Civil y Comercial Común de la IV Nominación, donde se consideró probado varios años de posesión sobre el fundo.

En prueba de sus dichos, acompaña documentación digitalizada.

1.1. Así, mediante proveído de fecha 04/11/2022, se dispuso librar los oficios correspondientes a fin de determinar quiénes figuran como dueños, titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble motivo de la litis.

Como consecuencia de ello, mediante presentación de fecha 22/11/2022, el Registro Inmobiliario informó que dicha propiedad es parte de una de mayor extensión y que figura como titular la Empresa Construcciones Rodríguez Drago SRL. Mediante presentación del 27/02/2023, la Dirección General de Catastro informó como responsable fiscal a la Empresa de Construcciones Rodrigues Drago SRL. Mediante presentación de fecha 13/06/2024 se adjuntó informe del Registro Inmobiliario del que surge como titular de dominio Empresa Construcciones Rodríguez Drago SRL. Mediante contestación de oficio de fecha 01/07/2024, la Dirección de Persona Jurídica adjuntó datos de la Empresa Construcciones y Anexos Rodriguez Drago SRL con domicilio en Junín N° 50 de San Miguel de Tucumán.

2. Traslado de la demanda.

En mérito a lo informado por las instituciones públicas, especialmente por el Registro Inmobiliario de la Provincia y por la Dirección de Catastro mediante providencia de fecha 07/10/2024 se procedió a citar a la Empresa de Construcciones y Anexos Rodriguez Drago SRL. Siendo fijada la cédula en el domicilio indicado y ante la incomparecencia de la parte contraria, se procedió a publicar edictos en la página Web del Poder Judicial mediante providencia de fecha 11/12/2024, citando al demandado en la persona de su representante legal y/o quienes se creyeren con derechos sobre el inmueble de la litis, bajo apercibimiento de designarse como representante legal del Defensor de Ausentes.

Ante la incomparecencia de la empresa demandada, se hizo efectivo el apercibimiento dispuesto y se designó como representante de la parte demandada al Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y

del Trabajo de la IV° Nominación Dr. Roberto Paz, quien mediante presentación digital de fecha 20/02/2025, se apersonó y efectuó una negativa general y particular de los hechos invocados por la parte actora, a la vez que contestó la demanda negando el cumplimiento de los recaudos atinentes a la viabilidad de la presente acción y de derecho que, en honor a la brevedad, doy por reproducidas en este acto.

3. Trámite procesal posterior.

Así las cosas, mediante proveído de fecha 24/02/2025, se dispuso la apertura de la causa a pruebas.

Con fecha 31/07/2025, se celebró la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en la que se admitieron las siguientes pruebas de las partes: Por la actora, la documental, inspección judicial, informativa y testimonial. Por la demandada, la documental.

En fecha 18/12/2025, se celebró la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva, en la que se produjo la prueba pendiente, se ordenó el cierre del período probatorio, se recibieron los alegatos orales de la parte actora, y se dispuso la remisión de la causa al Agente Fiscal a los fines de que dictamine sobre el fondo de la cuestión.

Finalmente, en fecha 30/12/2025, la Fiscal interviniente presenta su dictamen. Por lo que, mediante providencia de fecha 12/02/2026, se dispuso el pase del expediente a despacho para el dictado de la sentencia definitiva. Y,

CONSIDERANDO:

1. La litis.

Que el actor Sr. MARCELO FEDERICO MARCAIDA entabla acción de prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en Calle Santa Fe N° 4196 de San Miguel de Tucumán, que según plano de mensura N° 71827/15 Expte N° 21366-B-15, se compone con una superficie de 139,7152 m2. Padrón: 221.959, Circunscripción: I, Sección: 10B, Manzana: 65 A, Parcela: 4 Matrícula: 8317, Orden: 7273. Mide: Puntos 1-2: 11,84 mts; 2-3: 12,31 mts; 3-4: 8,73 mts; 4-5: 4,23 mts y 5-1: 9,16 mts. Linda: Al Norte: Calle Pcia. de Santa Fe, al Sur: Ada Ruth Rodríguez Ascarate Padrón N° 221.958, al Este: Empresa Constructora Rodríguez Drago SRL Padrón: 221.959 y al Oeste: calle Belisario Roldan, alegando la accesión de posesión animus domini de su padre desde el año 1991 y la suya propia desde el año 1996.

Tratándose de un juicio contencioso que debe “entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble” (art. 24 Ley N° 14.159), el Registro Inmobiliario informó que el titular del inmueble inscripto como Antecedente: L°:36-F°:174-S/C-Zna: N-Año: 1966 es Empresa de Construcciones Rodrigues Drago S.R.L.

Corrido el traslado de la demanda, mediante la publicación de edictos en la página web del Poder Judicial y atento la incomparecencia de las personas citadas, es que se designó como representante de la parte demandada al Defensor de Ausentes.

Que, el Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación Dr. Roberto Paz, efectuó una negativa general y particular de los hechos invocados por la parte actora, a la vez que contestó la demanda negando el cumplimiento de los recaudos atinentes a la viabilidad de la presente acción y de derecho.

2. Análisis y resolución del caso.

Ponderando la circunstancia de que, en este caso, para cumplir los años requeridos a los fines de la prescripción adquisitiva perseguida la parte actora recurre al instituto de la accesión de posesiones a título singular, deberá necesariamente acreditarse la existencia del nexo jurídico, entre la posesión de los antecesores y la de la accionante.

Es que, cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, a los fines de la computación del tiempo de la posesión ejercida por ambos poseedores, para completar el tiempo exigido por ley para adquirir por prescripción, se produce la denominada "accesión de posesiones". Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión, conforme se reafirma en el artículo 1901 del Código Civil y Comercial que sostiene que el sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. Es decir, debe tratarse de una adquisición derivada de la posesión.

Nuestra jurisprudencia, con respecto a la unión de las posesiones, ha sentado precedentes en la temática a resolver, cuando dice: "Tratándose en el caso de unir posesiones a título singular, el actor debía indefectiblemente invocar y acreditar la causa que justificaba la transmisión de la posesión invocada; esto es, el nexo jurídico que permitía tener por cierta la sucesión posesoria alegada en autos. Pero además, le estaba impuesta la carga de acreditar los actos posesorios ejecutados por su antecesor en la posesión, como así también, la propia posesión durante el tiempo previsto por la ley. Ello así en tanto, el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor. Estaba pues a cargo del actor, probar tanto el vínculo jurídico que uniría su posesión con las de sus antecesores hasta cubrir el lapso temporal legal, como los actos posesorios –suyos y de aquellos- que le permita al prescribiente completar el plazo requerido por la ley." (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN Sala 3; Sentencia: 364; Fecha de la Sentencia: 27/09/2012; ARGUIJO AIGNER CARLOS MARIA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA).

Ahora bien, en el presente caso, se adjuntó un Boleto de Compra Venta de fecha 07/10/1991 entre el Sr. Ángel Raul Murga DNI: 7.083.630 -como vendedor- y el Sr. Gustavo Eugenio Marcaida DNI: 7.054.604 -como comprador- en la cláusula primera se menciona que el Vendedor vende al Comprador dos fracciones de terreno que son parte integrante de una mayor extensión designada en el croquis de división como sub-parcela N° 3 y 4, el predio se encuentra ubicado en calle Santa Fe a la altura del 4.000 y se identifica en mayor extensión con el Padrón Provincial N° 438.905, manzana 36, parcela N° 19. En la cláusula segunda se fija el monto de la operación en la suma de Australes cuatro millones, que el vendedor declara haber recibido con anterioridad del comprador. En la cláusula tercera se menciona que el vendedor otorgó la posesión legal del inmueble al comprador con anterioridad. En la cláusula cuarta se expresa que el comprador actualmente realiza obras de edificación en las Sub-parcelas adquiridas, y, asimismo realiza obras en las sub-parcelas N° 1 y 2, y el predio en mayor extensión compuesto de 4 sub-parcelas será afectado al Régimen de Propiedad Horizontal Ley Nac. N° 13.512. En la cláusula quinta el vendedor menciona que la propiedad la obtuvo por compra que hizo a la Empresa Constructora Rodriguez Drago SRL.

En mérito a ello, habiendo la parte actora planteado la accesión de posesiones a los fines de acreditar el tiempo legal requerido, resulta necesario mencionar y anticipar que a los fines del computo del plazo legal, resulta innecesario el análisis de la posesión ejercida por los antecesores del actor, el Sr. Marcelo Federico Marcaida, siendo que de las pruebas aportadas en autos, resulta suficientes y contundentes a la hora de acreditar la posesión alegada por el actor a título personal.

Ahora bien, como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1899 del Código Civil y Comercial vigente.

Frente al carácter perpetuo del dominio (que implica que no puede extinguirse o perderse por no uso o falta de ejercicio), la prescripción adquisitiva, basada en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley, importa una adquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario. Por ello, deviene necesaria una estricta apreciación de las pruebas que se produzcan, tendientes a acreditar el cumplimiento de los aludidos requisitos de ejercicio real y efectivo de la posesión por el término de 20 años. Además, la cuestión reviste interés para el orden público.

Basándose el Código Civil de Vélez Sársfield en un concepto subjetivo de la posesión, cuya existencia era determinada por un ánimo de ser dueño y señor de la cosa, que, en cuanto estado de conciencia, era imposible de acreditar por prueba directa, resulta de utilidad la doctrina elaborada en torno al artículo 2.384, que señala una serie de actos a los que califica de posesorios (cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, ocupación), en cuanto enseña que en dicha norma podemos encontrar una aplicación concreta de la presunción del ánimo de dueño basada o resultante de la prueba del corpus. Incluso se concluyó que la enumeración contenida en la citada norma era meramente ejemplificativa. Sobre esta presunción se ha establecido que: “Es verdad que la limpieza y cerramiento del terreno y aún la construcción en él de una edificación pueden ser realizadas sin animus domini, pero en tales circunstancias éste debe presumirse porque, como dice Salvat refiriéndose a la mencionada norma, “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 de por comprobada Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituirla, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella” (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales”, Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online “Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012). DRES.: ACOSTA - IBAÑEZ. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia: 18/12/2014”.

En el régimen actual, tal dificultad se ve superada por el artículo 1911 del Código Civil y Comercial, que consagra una expresa presunción de la posesión en cada relación de poder. Sin perjuicio de ello, y en forma coincidente con el régimen anterior, el actual Código Civil y Comercial, en su artículo 1928 dispone que: “Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.

Con respecto al carácter de la prescripción adquisitiva y la exigencia probatoria, nuestros Tribunales han establecido que: “Tal como lo expresa el art. 2510 del CC que rige al caso “el dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él”. De estos autos, no surge elemento alguno que permita modificar esta situación y autorizar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. No resultan suficientes a estos fines los elementos acompañados por la parte actora. La mera invocación de la realización de actos posesorios es insuficiente para acreditar

el hecho de la posesión, conforme lo previsto por la normativa aplicable (arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil). Se carece de pruebas directas que permitan crear mi convicción acerca del cumplimiento de la totalidad de los recaudos previstos por la ley para supuestos como en el caso analizado. Sólo encontramos indicios y no pruebas directas de la posesión necesaria para hacer lugar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. Es que el derecho exige la prueba acabada de los actos posesorios ejercidos “animus domini” (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 CC), como así también que los mismos lo fueron en forma pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo exigido por la ley para dar derecho a la adquisición del dominio por prescripción (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y ss., 3.984 y 4.105 del Código Civil); lo que no ha acontecido en autos.- DRAS.: RUIZ - DAVID. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 AGUIRRE DANIEL RODOLFO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 529 Fecha Sentencia: 23/11/2015”. “Conforme al art. 1928 CCCN, “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento, impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”. En la especie – juicio de prescripción adquisitiva - la posesión surge acreditada no sólo con los actos de cultivos, cría de animales, cercado, sino especialmente por el hecho de la “ocupación”, como decía el art. 2384 del Código de Vélez, y que ahora dice “su apoderamiento”, que constituye un acto posesorio, y no puede fundadamente sostenerse que el cedente y el cesionario no hayan tenido el apoderamiento u ocupación del inmueble, que se mantuvo a lo largo de los años. Conforme se ha expresado “cualquier conducta que revele la intención de establecer una relación de poder con la cosa y efectivamente lo haga debe juzgarse acto posesorio. Esto aun cuando pueda endilgarse que el tenedor puede ejercitar actos similares dado que no debe olvidarse que conforme al art. 1911 del Código Civil y Comercial debe presumirse la posesión” (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

También se ha expresado que “por supuesto que se trata de una presunción que puede ser destruida por prueba en contrario” (ibídem). Sin embargo, en la especie no se ha producido ninguna prueba en contrario que desvirtúe la presunción de que el cedente ha sido el poseedor del inmueble.- DRES.: IBAÑEZ - ACOSTA. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 MOYANO VICTOR HUGO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 551 Fecha Sentencia: 14/10/2015”. “Para obtener la declaración judicial de dominio de un inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -es decir la prescripción veinteañal- es necesario acreditar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe. Asimismo, y 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 necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley, de manera insospechable, clara y convincente, debiendo ser estrictos en la apreciación de la prueba. Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos ánimus 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 sptes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.- DRAS.: POSSE -

IBAÑEZ DE CORDOBA - BRAVO. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Única ARROYO ELENA HERMELINDA Vs. SUELDO CHAPA MARTÍN HUMBERTO Y OTROS S/ REIVINDICACION Nro. Sent: 106 Fecha Sentencia: 30/06/2016”.

Por su parte, el inciso “c” del artículo 24 Ley N° 14.159, respecto de los medios probatorios, establece: “Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”.

En base a las consideraciones efectuadas precedentemente, pasaré a continuación a analizar y valorar las pruebas producidas en autos. A tal fin, debo precisar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo.

Ahora bien, en prueba de la posesión esgrimida, la actora acompaña documental digitalizada de la que cobra especial relevancia la siguiente: I) Boletas de EDET a nombre de Marcaida Marcelo Federico Servicio: 383054 con domicilio postal: Santa Fe 4196 - Esquina Belisario Roldan 700 - San Miguel de Tucumán con fecha 30/09/2020; 29/11/2021; 28/01/2022; II) Boletas de GASNOR a nombre de Marcaida Marcelo Federico con domicilio en calle Santa Fe 4196 de San Miguel de Tucumán de fecha 22/03/2022; 22/01/2021; 10/09/2020. III) Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 71.827/15 a nombre de Marcelo Federico Marcaida DNI: 21.328.186 del domicilio calle Prov. de Santa Fe N° 4196 de San Miguel de Tucumán Expte N° 21366-B-15 de fecha 15/09/2015; III) Boleta de Compra Venta Privado entre el Sr. Ángel Raul Murga MI: 7.083.630 y el Sr. Gustavo Eugenio Mancaida DNI: 7.054.604; IV) Comunicación Alta Cuenta Tributaria de la Dirección General de Catastro de Tucumán de fecha 23/09/2013; V) Boletas del impuesto inmobiliario a nombre de Marcadia Marcelo Federico de Calle Santa Fe 4196 de San Miguel de Tucumán de fecha 29/10/2015; 31/03/2016; 30/06/2016; 31/08/2016; 30/09/2016; 31/10/2016; 30/11/2016; 30/12/2016; 31/03/2017; 31/03/2017; 10/05/2017; VII) Boleta de la SAT de fecha 10/02/2017; VIII) Boletas del CISI Padrón N° 438905 a nombre de Marcaida Marcelo de calle Santa Fe 4190 de San Miguel de Tucumán de fecha 10/02/2005; 19/11/2007; 29/05/2008; 28/07/2008; 16/07/2015 IX) Régimen Excepcional de Facilidad de Pago Ley 8166 del SAPYM de fecha 28/04/2009 a nombre de Villagra Juan Carlos domicilio Santa Fe 4198 - Bo. Ciudad Parque; X) Acta de Nacimiento de Luna Eugenia Marcadia DNI: 45.275.994 de fecha 15/06/2004, hija de Marcelo Federico Marcadia y de Ana Lia Eugenia Busico con domicilio en calle Santa Fe 4196.

Respecto a la documental consignada, cabe precisar que el pago de los impuestos constituye un insuperable elemento objetivo que exterioriza el "animus domini". En efecto, el art. 24 inc. c) de la Ley N° 14.159 establece que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos, tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. Así, la doctrina ha expuesto: "Para que el pago tenga carácter sustancial de exteriorización de animus y sirva como elemento probatorio, basta que haya sido realizado con cierta periodicidad en el tiempo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión." (Lapalma Bouvier - "El Proceso de Usucapión", p. 166.) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, 06/08/2013; La Ley Online AR/JUR/45024/2013). Entonces, el pago de impuestos y tasas constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión. Vale aclarar que a tal efecto no resulta menester que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo de prescripción, siendo posible que, aunque referido sólo a una parte del mismo, tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario.

En relación al pago de boletas de servicios esenciales, conforme lo detallado en el punto I y II, resulta acertado afirmar que ello pone en evidencia un uso y goce del inmueble compatible con su ocupación y posesión. Así, se ha resuelto: “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 COMUN - Sala 3; SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 569; Fecha Sentencia: 18/12/2014).

Del examen de la documental consignada en el punto VI, considero acertado afirmar que a la fecha del nacimiento de la Srita. Luana Eugenia Marcadia en fecha 15/06/2004, hija del actor Sr. Marcelo Federico Marcadia y la Sra. Ana Lia Eugenia Busico, denuncia como su domicilio en calle Santa Fe N° 4196 de esta ciudad, quedando acreditado de esta manera el asiento principal de la familia del actor que se remonta a la fecha del nacimiento de su hija, como lo menciona en el escrito de demanda.

Por otro lado, en la prueba documental se adjunta un boleto de compra venta entre el Sr. Ángel Raul Murga DNI: 7.083.630 -como vendedor- y el Sr. Gustavo Eugenio Marcaida DNI: 7.054.604 -como comprador- que, es un instrumento privado entre parte, y carece de certificación de firma y de formalidad alguna.

Analizada la documental acompañada, corresponde ahora examinar el resto del cuadro probatorio desplegado en la causa.

De la prueba de inspección ocular practicada en fecha 02/09/2025 surge que fueron atendidos por Busico Analía Eugenia DNI: 21.329.296, se constata que se trata de un inmueble urbano, casa esquina con planta baja, planta alta y local comercial. La Sra. Busico manifiesta que la construcción tiene una antigüedad aproximadamente de 23 años, el inmueble se encuentra en muy buen estado y cuenta con todos los servicios: luz, gas, agua, placas, teléfono fijo y cable e internet, asimismo, la Sra. Busico manifiesta que vive en el inmueble junto a su familia, compuesta por su esposo el Sr. Marcelo Marcaida y sus dos hijas, Solana Eugenia Marcadia y Luna Eugenia Marcadia, ambas mayores de edad, 21 y 24 años.

De ello, surge que en el inmueble en cuestión se realizaron diversas mejoras y construcciones -fotos adjuntas en fecha 01/07/2022 e inspección ocular-. Este medio probatorio acredita que la posesión invocada para adquirir el dominio por prescripción se mantiene en el presente, así como las actividades que se realizan en el inmueble y que configuran manifiestos actos posesorios.

De la prueba informativa producida, considero relevante el informe de fecha 13/08/2025 en donde GASNOR informe que el N° de servicio 4149081, ubicado en calle Santa Fe N° 4196, San Miguel de Tucumán, se encuentra registrado bajo la titularidad del Sr. Marcaida Marcelo Federico, desde la firma de solicitud de gas para la colocación del medidor el día 12/7/2002 y el informe remitido por la empresa distribuidora de energía EDET que en fecha 25/08/2025 informa que según registros de su Sistema de Gestión Comercial, el servicio N° 383054 se encuentra instalado en calle SANTA FE N° 4196 el mismo se dio de alta en Dic./2001 a nombre de MARCELO FEDERICO MARCAIDA DNI 21328186, a la fecha se encuentra vigente, adjuntando estado de cuenta, estos datos refuerzan el valor de la prueba documental adjuntada, en tanto que ilustran sobre el historial de titularidad de dichos servicios que resulta coincidente con los períodos en que la parte actora ejerció la posesión sobre el inmueble.

Resta referirse a la prueba testimonial producida en la audiencia celebrada en fecha 18/12/2025, en la que declararon los testigos propuestos por la parte actora: Cristian Javier Bartolomé Gonzalez Humanez DNI 23.519.105, Verónica Adriana de Mayo DNI 20.712.690 y Andrea Alejandra Dicapua DNI 20.645.229, quienes fueron coincidentes en corroboraron los dichos de la actora, afirmando conocer al Sr. Marcelo Federico Marcaida, por relación de amistad o vecindad, el cual vive en calle Santa Fe 4196 de esta ciudad, con su familia, compuesta por su mujer y dos hijas, hace más de 20 años, siendo el actor el encargado de pagar los impuestos y quien realizó la construcción de su vivienda en ese domicilio.

Por compartirla, considero aplicable al presente caso, la siguiente doctrina legal de nuestro máximo tribunal de Justicia, cuando sostuvo: “Los dichos de los testigos dan cuenta de la ocupación a título de dueño por la parte actora; de que se efectuaron actos posesorios consistentes en construcciones, correspondiendo destacar el carácter de concordantes, categóricas, precisas y plurales de las testimoniales ofrecidas. Es de destacar que si bien la Ley N° 14.159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido. En el sublite, esa prueba testimonial es trascendente ya que la misma encuentra apoyo fundamental en las boletas de pago de impuestos comunal y provincial, en la inspección ocular, en el dictamen pericial y en los informes de prestatario del servicio de agua. Conforme a lo considerado, todo el conjunto de probanzas referidas logra, en el conjunto probatorio, acreditar el animus rem sibi habendi invocado por la actora en su demanda, por lo que cabe concluir en el suficiente mérito probatorio de las constancias de autos a favor de la usucapión petitionada en tanto revelan, en su conjunto, de modo eficiente, la existencia del corpus y del ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal. Por tanto, los resultados de las probanzas vertidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, también en conjunto concuerdan y convergen entre sí en torno a la hipótesis que conforma la pretensión contenida en el libelo de inicio, determinando claramente su procedencia”. (DRES.: GANDUR - GOANE - ESTOFAN - SBDAR – POSSE - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – Corte - FERNANDEZ HUGO ROQUE Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 378 - Fecha Sentencia 27/03/2017 - Registro: 00047941-02).

De conformidad a la jurisprudencia citada, es posible establecer que tales testimonios, que no fueran objeto de tacha, a su vez, resultan corroborados y coincidentes con las demás pruebas aportadas, y coadyuvan de manera favorable a la pretensión de la parte actora, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, me generan la convicción de ser ajustados a la verdad de los hechos y un elemento de prueba más, que apuntala la pretensión de adquirir el dominio del inmueble, objeto de este juicio, por prescripción.

Se ha señalado que “la prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí sola, pero que apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina Hugo, Derecho Procesal, T. III, p. 303/4). Con palabras de Fassi: 'Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador' (conf. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps.696/7). Se trata en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos (SCJBA, causa L.39.950, 14-6-88, 'Cepeda', A. Y S. 1988-II-437; Ac 31.702, 22-12-87, 'Rivero', A. y S. 1987-V-355 y D.J.J. 135-138), es decir, integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios (CSJN, 10-9-87, 'Inda Hnos. SA', J.A. 1988-IV-479; Fallos: 297:100; J.A. 1992-II-549; conf. CCom. de Azul, sala II, 12-8-97, J.A. 1998-I-

489, Lexis N° 980732)” (Cfr. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2011-1, pág. 581). Las pruebas referidas, valoradas en su conjunto, generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos legales establecidos en los arts. 3948, 4015 y 4016 Cód. Civil para acoger la presente acción.

Por último, corresponde aclarar que, al no haberse producido en autos ningún acto que importe una interrupción del plazo de prescripción adquisitiva invocado por la actora, a los fines del cómputo legal, se debe tener en cuenta y sumar todo el tiempo durante el cual se desarrolló el presente juicio, hasta la fecha de dictado de esta sentencia.

A los fines de adecuar al nuevo ordenamiento Civil y Comercial y, atento a que la presente sentencia es dictada bajo su vigencia, es indispensable determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. El artículo 1.905 dispone: “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. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión”.

En este orden de ideas, a la luz de la valoración realizada precedentemente, y teniendo especialmente en cuenta la documental más antigua aportada a nombre del accionante, esto es, el impuesto de la empresa distribuidora de energía eléctrica EDET de fecha 27/12/2001, en la cual se realiza el pago del Servicio N° 383054 a nombre de MARCELO FEDERICO MARCAIDA en el domicilio de SANTA FE 4196, se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio sobre el referido inmueble por parte del accionante el 27/12/2021.

En consecuencia, acreditada la posesión ejercida por el Sr. Marcelo Federico Marcadia durante el tiempo que la ley exige, y compartiendo el dictamen fiscal presentado en la causa, el que hago propio, es que corresponde hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble individualizado en las resultas de esta sentencia.

3. Costas y honorarios.

Por último, atento al resultado arribado y la intervención de la Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la IV° Nominación en representación de la parte demandada ausente, las costas de este juicio se imponen por el orden causado (art. 61 del nuevo CPCyCT). Así lo ha entendido nuestra Excma. Corte local al decir que: “Aún cuando el juicio de prescripción adquisitiva es un proceso contradictorio y las costas debieran como principio ser impuestas al vencido (art. 105 del CPCC), se impone analizar las particularidades del caso pues en supuestos como el de autos, donde no hay un contradictor apersonado sino que el señor Defensor de Ausentes asume dicha representación y donde tampoco cabe esperar que el Ministerio Público se allane a la pretensión -siendo razonable exigir la aportación de prueba acabada del derecho que se alega contra los intereses del ausente, en caso de prosperar la acción-, razones de equidad justifican imponer las costas en el orden causado. Esta solución guarda coherencia con la idea de que la actuación del señor Defensor de Ausentes no genera costas y que las que deriven de la actuación del accionante, deberán ser soportadas por su parte, interesada en la demostración de los presupuestos de la acción entablada. De lo expuesto se sigue que las costas del presente juicio serán soportadas por su orden (art. 105 inc. 1 del CPCC)” (CSJT. Sent. N° 212 de fecha 14/03/2017). En relación a los honorarios, difiero el pronunciamiento para su oportunidad, atento el objeto de litis.

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA interpuesta por **MARCELO FEDERICO MARCAIDA - DNI N° 21.328.186**, conforme lo considerado. En consecuencia, **SE DECLARA ADQUIRIDO** a su favor el inmueble ubicado en calle Santa Fe N°4196 de esta ciudad, compuesto según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 71.827-15, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro, mediante Expte. N° 21.366-15, de las siguientes medidas: del lado 1-2: 11.84 metros; del lado 2-3: 12.31 metros; del lado 3-4: 8.73 metros; del lado 4-5: 4.23 metros y del lado 5-1: 9.16 metros; con una superficie de 139.7152 metros cuadrados; y se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón: 221.959; Circunscripción: I; Sección: 10 B; Manzana: 65 A, Parcela: 4; e inscripto en el Registro Inmobiliario como Libro 36, folio 174, serie C, zona N, año 1966.

II.- FIJAR el **27/12/2021** como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva previsto en el artículo 1899 del actual Código Civil y Comercial, dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 1905 del mencionado Código, conforme lo considerado.

III.- REMITIR los autos a la Dirección General de Rentas de la Provincia a los efectos previstos por el art. 254 del Código Tributario.

IV.- OFICIAR a la Dirección General de Catastro a los efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 71.827-15, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro, mediante Expte. N° 21.366-15 y, en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y ofíciase al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción, libre de derechos (Ley n° 3.413).

V.- IMPONER LAS COSTAS de este proceso por su orden (art. 61 inc. 1 del nuevo CPCyCT).

VI.- DIFERIR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-MMB 2725/22

FDO. DR. RAÚL EUGENIO MARTÍN TEJERIZO

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DE LA XIII° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 12/05/2026

Certificado digital:
CN=TEJERIZO Raul Eugenio Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20217459770

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