

Expediente: **4144/23**

Carátula: **JUNGMARKER VICTOR GUSTAVO C/ MEDINA JORGE Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **11/08/2026 - 00:00**

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

90000000000 - MEDINA, EMMA-DEMANDADO/A

27298781269 - JUNGMARKER, VICTOR GUSTAVO-ACTOR/A

90000000000 - MEDINA, JORGE-DEMANDADO/A

30716271648513 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COMERCIAL Y DEL TRAB DE LA IVº NOM, -DEFENSOR DE AUSENTES

11

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XVIª Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 4144/23



H102346327592

Autos: JUNGMARKER VICTOR GUSTAVO c/ MEDINA JORGE Y OTRO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Expte: 4144/23. **Fecha Inicio:** 28/08/2023.

San Miguel de Tucumán, 10 de agosto de 2026.

Y VISTOS: los autos "JUNGMARKER VICTOR GUSTAVO c/ MEDINA JORGE Y OTRO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

1. En fecha 28/08/2023 se presenta el Sr. JUNGMARKER VICTOR GUSTAVO (DANI 40.274.975), con el patrocinio letrado de María Paula Díaz Fiorenza y promueven proceso de prescripción adquisitiva por el transcurso de más de 20 años en contra de los Sres. MEDINA JORGE y MEDINA EMMA, y cualquier persona que se creyera con algún tipo de derecho sobre el inmueble sito en calle La Rioja Nro. 718, Departamento Capital de la Provincia de Tucumán, y se declare su derecho real de dominio sobre el inmueble mencionado.

Al expresarse sobre el inmueble, precisa que se encuentra sobre calle Rioja Nro. 718 de esta ciudad capital cuya nomenclatura catastral consigna los siguientes datos: Padrón 6001, Mz./Lámina 14232/1404, Circunscripción I, Sección 3, Mz. 54, Parcela 11, Matrícula S-38393 (Capital Sur). Sus datos registrales se conforman en el antecedente dominial del Libro 00017, Folio 258, S/B Zna. S y Año 1913.

Asimismo detalla la extensión denunciada según título de conformidad al informe de dominio acompañado en Folio Electrónico. Refiere que acompaña Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva a su nombre y que fuera aprobado por la Dirección General de Catastro según Expte. 2021014065, e identificado con el Nro. 83647/21 de fecha 28/09/2021.

Al narrar los hechos de su pretensión, afirma ejercer la posesión en atención a una cesión de acciones y derechos otorgada por su tía, Sra. Mercedes del Carmen Aradica e instrumentada por escritura Nro. 38 del 04/03/2021. Aduce que de ello se deriva que es cesionario de la totalidad de acciones y derechos posesorios que habría ejercido su tía animus domini en las condiciones exigidas por el Código de fondo, y respecto las dos quintas partes indivisas del inmueble que se pretende prescribir.

Refiere que su tía Mercedes del Carmen Aradica, nació el 12/12/1925 en dicho inmueble, y vivió allí hasta hace unos años, ya que por cuestiones de salud, debía trasladarse a su domicilio actual en calle Asuncion Nro. 737, en donde residió con su grupo familiar, conformado por su madre y hermanas. Afirma que siempre estuvo a cargo del cuidado de su tía, como también de la conservación de su inmueble. Luego expone que actualmente reside en el inmueble ante el fallecimiento de su tía, en fecha 17/03/2023.

Explica su historia familiar, al decir que su tía fue hija de los Sres. Aradica Armando Jorge y Aguirre Juana Martina. Refiere que su padre, el Sr. Aradica compró la vivienda objeto de este proceso a sus hermanas, las Sras. Medina Dalmira, Medina Matilde y Medina Mercedes, el 26/06/1931. Luego aduce que conforme a los comentarios de su tía Mercedes del Carmen, su padre compró la propiedad a sus tres hermanas, atento a que fallecieron sus otros dos hermanos, los Sres. Medina Jorge y Medina Emma a temprana edad. Explica que al momento de la operación estas dos personas ya se encontraban fallecidas y que de ambos no existe registro alguno o documentación que pudiera identificarlos. Manifiesta que su tía le comentó que el Sr. Jorge Medina habría fallecido a los 12 años de edad, mientras que Emma Medina a los 16 años de edad, entre los años 1912 y 1930, y por esa razón es que únicamente se adquirió tres quintas partes del inmueble. Aclarar que el Sr. Aradica Jorge Armando, llevaba su apellido materno al ser el hijo menor de los seis que tuvo la Sra. Aradica, de una relación extramatrimonial.

Expresa que el Sr. Aradica compró la propiedad a sus hermanas ya que era él el único que vivía allí con su familia conformada por su esposa Sra. Juana Aguirre y sus hijos Armando Héctor Aradica y Mercedes del Carmen Aradica. Asimismo indica que sus hermanas formaron sus familias y residieron en otro lugar. Grafica lo expuesto replicando el rubro sexto del informe de dominio de la propiedad a fin de clarificar que su pretensión se ciñe a las dos quintas partes que corresponden a los Sres. Medina Jorge y Medina Emma.

Manifiesta que con el paso del tiempo fallecieron los padres de su tía y su único hermano, por lo que quedó sólo ella como única heredera y poseedora de la vivienda. Luego se designó cesionario de los derechos y acciones que le corresponden por el sucesorio de sus padres y hermano al actor en este proceso, según también consta en el informe de dominio de la propiedad. Funda que, por estas razones, promueve este proceso a fin de que se lo declare como titular de dominio de las dos quintas partes faltantes del cien por ciento de la propiedad.

Afirma que la posesión perteneciente a su tía en vida, se encuentra respaldada con la documentación que acompaña y la cesión de derechos y acciones posesorios otorgadas en su favor quien resulta continuador de tal posesión. Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo a sus afirmaciones.

Compañía prueba instrumental, ofrece prueba informativa, testimonial y confesional.

En presentación de 23/11/2023 aclara que la matrícula catastral del inmueble es la Nro. 14232, Orden catastral 1404

2. Por proveído del 06/12/2023 se tiene por modificada la demanda y se ordena librar oficios al Registro Inmobiliario a fin de que remita el asiento registral del inmueble identificado con la Circunscripción I, Sección 3, Mzna 54, Parcela 11, Padrón 6001, Matrícula 14232, Orden 1404, sito en calle Rioja 718, San Miguel de Tucumán; a la Dirección General de Catastro a fin de que por sus áreas competentes informe ubicación, extensión, linderos y valuación fiscal del inmueble y si presenta inscripción en el Registro Inmobiliario y si es consignado como propiedad del Estado. Se ordena a la actora la instalación y mantenimiento de un cartel indicativo con la carga de mantenerlo durante el tiempo que dure el proceso en un lugar visible de conformidad al art. 477, inc. 3 Procesal, y una vez cumplido se informe al juzgado para constatar el cumplimiento de lo ordenado por mandamiento.

Catastro Parcelario de la Provincia contestó oficios en fechas 13/05/2024 y 24/02/2025; los Informes del Registro Inmobiliario fueron acompañados en fechas 17/05/2024 y 22/05/2024; finalmente la carga de la instalación del cartel ordenada, fue constatada en fechas 04/06/2024 y 05/03/2026, conforme a las constancias de este proceso.

Por proveído de fecha 23/04/2024 se hace conocer a las partes que en virtud del punto V, de la acordada 245/24, el Dr. Daniel Lorenzo Iglesias entenderá en la presente causa.

En decreto del 18/06/2024 se ordena la anotación registral de la litis sobre el inmueble objeto de este proceso, identificado en la Matrícula Registral S-38393 (Capital Sur), conforme punto 2.a) de dicho proveído. Asimismo en el punto siguiente, atento al informe adjuntado en fecha 22/02/2024, surge que los titulares dominiales del inmueble son el actor, y los Sres. Medina Jorge y Medina Emma, por lo que se ordena librar oficio al Juzgado Nacional Electoral a fin de que informe el último domicilio de éstos.

El 25/09/2024 la parte comunica el cumplimiento de la medida ordenada en el punto 2.a) del proveído de fecha 18/06/2024 (anotación preventiva de litis) y acompaña informe de la Cámara Nacional Electoral de la que no se puede identificar a los requeridos por falta de datos.

Por decreto del 30/09/2024 se dispone que en atención a las constancias de autos, y previo a ordenar a la publicación de edictos, la parte cumpla con el juramento previsto en el art. 205 CPCCT. En fecha 02/10/2024 se cumple con lo ordenado en el proveído que antecede, y conforme decreto del 08/10/2024 se ordena tener presente el juramento y en consecuencia, la publicación de edictos en el Boletín Oficial Judicial por el término de diez días haciéndose conocer la existencia de este proceso y dejándose constancia de la citación de los accionados o quienes se creyeren con derechos sobre el inmueble objeto de esta litis para que dentro del término de quince días se apersonen a derecho bajo apercibimiento de designarles como representante, al Sr. Defensor de Ausentes. En el mismo acto, correr traslado de la demanda con la carga de ser contestada en igual plazo.

Los edictos son publicados en fecha 10/10/2024, por lo que se ordena según proveído de fecha 02/12/2024, correr vista al Sr. Defensor de Ausentes que por turno corresponda a fin de que se apersonen en nombre de los ausentes Jorge Medina y Emma Medina en esta causa y correr traslado de la demanda a fin de que la conteste dentro del término de quince días.

Por presentación del 03/12/2024 Mesa de Entradas de las Defensorías Oficiales Civiles y del Trabajo el Centro Judicial Capital y Este, informa que la Defensoría asignada por sorteo es la

Defensorías Oficial Civil y del Trabajo de la IV Nominación. En decreto del 04/12/2024 se ordena notificar a la defensoría informada por Mesa de Entradas de la providencia del 02/12/2024.

En presentación del 20/12/2024 el Defensor Oficial solicita como medida previa, se oficie a la Dirección General de Catastro provincial, área de inmuebles fiscales, a los efectos que proceda a informar si el inmueble se consigna como propiedad del Estado. La medida es cumplida en fecha 24/02/2025 con resultado negativo, es decir, informando el organismo que el inmueble no figura en sus archivos como Propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, como tampoco consta que este tenga algún derecho sobre el inmueble.

3. En fecha 05/03/2025 el Sr. Defensor Oficial designado, asume en el carácter de Defensor de Ausentes en representación del Sr. MEDINA JORGE y MEDINA EMMA y/o eventuales herederos y contesta demanda. En tal acto, formula negativa de rigor y se opone al agregado de cualquier documentación que no hubiese sido ofrecida y adjuntada en las formas establecidas el Código de rito.

4. Por proveído de fecha 14/03/2025 se ordena la apertura a prueba de la causa convocando a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba para el día 12/06/2025 a través por sistema de videoconferencia por la plataforma Zoom

El día fijado para la Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas, se encuentran presentes las partes y atento a que se debaten derechos indisponibles y se encuentra comprometido el orden público, no resulta posible invitar a las partes a conciliar, por lo que se procede a determinar sobre los hechos conducentes y controvertidos en los que versará la prueba. En consecuencia se analizan y proveen las pruebas ofrecidas en esta causa, formándose los siguientes cuadernos:

4.1. Actora

* A1 - Instrumental / Informativa: admitidas.

* A2 - Testimonial: admitida.

* A3 - Inspección ocular: admitida.

4.2. Demandada

* D1 - Instrumental: admitida.

Se hace saber a las partes que el plazo probatorio comienza a correr el día posterior a la celebración de esta audiencia (13/06/2025) y culmina el día 05/11/2025, día que se fija para la celebración de la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la causa para definitiva, en donde deberán alegar luego de producida la prueba oral.

5. El día 05/11/2025 tiene lugar la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la causa para definitiva, y encontrándose presentes las partes, en razón de que se discuten derechos indisponibles por éstas, y por comprometido el orden público, no resulta posible invitarlas a conciliar, por lo que se procede a la producción de la prueba oral.

Se toma declaración de los testigos propuestos por la parte actora, Sr. SALINAS JUAN DOMINGO (DNI 13.485.202), mientras que se deja constancia que la testigo Sra. SAL ÁREA, MARÍA BEATRÍZ (DNI 20.178.701) no pudo comparecer al acto por problemas de salud, por lo que la parte actora

desiste de la testigo.

Se toma constancia que en relación al cuaderno A1, la actora asume el compromiso de acreditar en el día de la fecha la carga en el sistema informático del oficio debidamente contestado por la Escuela Normal Superior en Lenguas Vivas Juan B. Alberdi, bajo su exclusiva responsabilidad. Luego de ello, se da por concluido el plazo probatorio ordenándose el agréguese de los cuadernos de pruebas. Asimismo, se invita a los letrados presentes a exponer sus alegatos de forma oral. Expuestos sus alegatos, se ordena remitir los autos al Agente Fiscal a fin de que dictamine sobre el fondo de la cuestión, y se practique por secretaría, Planilla fiscal, la que una vez abonada, se pasará el expediente a despacho para dictar sentencia. Finalmente, se da por concluido el acto.

6. En fecha 13/11/2025 se practica planilla fiscal, la que es abonada por la actora en fecha 31/03/2026. El 13/04/2026 se presenta Dictamen por parte del Agente Fiscal. Finalmente, por proveído de fecha 16/04/2026 se ordena el pase a despacho para dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

1. Prestensión de prescripción adquisitiva promovida por la parte actora.

La parte actora pretende en autos la adquisición del dominio pleno del inmueble sito en calle Rioja Nro. 718 de esta ciudad capital y cuyo asiento registral consta en autos es el identificado con el antecedente S-38393.

Al fundar su pretensión alega ser cesionario favorecido por su tía a quien se le atribuyó tres quintas partes del inmueble que pretende prescribir dentro del marco de un proceso sucesorio tramitado por el expediente 455326/68, por lo que entabla esta acción en contra de quienes son consignados condóminos en una quinta parte de forma independiente, Sres. Medina Jorge y Medina Emma.

Sostiene que este proceso se inicia a fin de regularizar la situación registral del inmueble por encontrarse envuelto en una contingencia fáctica, ya que los accionados en estas actuaciones habrían fallecido a temprana edad, razón por la cual quien fuera el padre de la cesionaria del actor, al momento de adquirir el inmueble únicamente pudo hacerlo respecto a los titulares vivos al momento del negocio jurídico, y por lo tanto adquirió registralmente el inmueble en tres terceras partes que luego fueran adjudicadas en el sucesorio antes mencionado. Refiere además que la cesión por la que fuera beneficiado surge a razón de que su tía, cesionaria, recibía cuidados de su parte y en agradecimiento decidió transmitirle sus acciones y derechos hereditarios los que fueran luego ejercidos en el proceso pertinente pero en la proporción del condominio respecto a los Sres. Medina Jorge y Medina Emma.

Afirma también haber ejercido la posesión del inmueble con animus domini y ser continuador de la posesión ejercida por su tía la que aduce, se extendió por más de noventa años de manera ostensible, ininterrumpida, pública y pacífica, y quien también habría ejercido actos posesorios a título de dueña, cuidando, conservando el inmueble donde vivió toda su vida, abonando los tributos que gravan la propiedad como también respecto de sus servicios.

También indicó que se encuentra debidamente demostrado y acreditado el corpus del inmueble por actos ejercidos por su tía en toda su vida relativos al pago de impuestos, servicios, limpieza y conservación del inmueble.

Bajo tal escenario, y atento a la intervención del Sr. Defensor Oficial quien actúa en la representación de ausentes de los demandados, corresponde fijar el marco normativo de este proceso.

2. Marco normativo aplicable.

A partir del 01/08/2015 ha entrado en vigencia el Código Civil y Comercial Unificado de la Nación (CCCN), no obstante ello en el caso en el que pretende adquirir el dominio mediante prescripción larga, y sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 1909 del CCCN corresponde aplicar la ley vigente al momento que comenzó a ejercerse la posesión del bien, puesto que las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7 CCCN).

Resulta necesario dejar sentado los presupuestos que serán necesarios para la procedencia de la acción, a fin de un análisis metódico y ordenado de la cuestión traída a estudio.

En primer término, cabe recordar que el derecho de propiedad se encuentra garantizado constitucionalmente en los arts. 14 y 17 de nuestra Carta Magna, los que consagran, respectivamente, el derecho a usar y disponer de la propiedad y su inviolabilidad. Así también, resultan de aplicación Tratados Internacionales de jerarquía constitucional enumerados en el artículo 75, inciso 22, de la Constitución Nacional, en lo pertinente, Art. XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y Art. 21 Convención Americana sobre Derechos Humanos, llamada Pacto de San José de Costa Rica.

A esto debe agregarse que, en forma concordante, el art. 2510 del CC enuncia: “El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad”.

De esta inteligencia, se infiere que el derecho real de dominio se encuentra revestido de un marco de perpetuidad, exclusividad y absolutidad.

Frente a estos caracteres, corresponde ver bajo qué circunstancias la ley admite la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva por sobre el titular dominial. En este sentido, el art. 3948 del CC propicia el marco general del instituto de usucapión: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por ley”. Es decir que nos encontramos frente un particular y excepcional instituto que actúa sobre la regla de perpetuidad del dominio, por el cual la ley transforma un estado de hecho en un derecho, acreditándose la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe (cfr. arts. 2524 inc. 7, 3948, 4015 y 4016 y cts. del CC).. Por otro lado, el plazo legal no debe registrar interrupciones o si las hubiera debe ser restablecido para que al momento de sentenciar se haya cumplido íntegramente el plazo legal requerido. La interrupción civil se produce por demanda dirigida contra el poseedor conforme lo dispone el art. 3866 del CC y queda sin efecto en los supuestos del art. 3987 es decir cuando el demandante desiste de ella, o si ha tenido lugar la deserción de la instancia, o si el demandado es absuelto definitivamente.

A su vez, cabe tener presente que por encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes, la actora deberá cumplir fehacientemente los extremos exigidos por ley, de modo tal que lleven al órgano jurisdiccional a un inexorable, pleno e ineludible convencimiento de la situación de hecho para obtener la declaración judicial de adquisición de dominio. De ahí que será una carga procesal del accionante la prueba de la posesión y sus elementos constitutivos (corpus y animus), su carácter público, pacífico, continuo e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (cfr. Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed. Rubinza- Culzoni, 2017, pág. 279).

Asimismo, a los requisitos mencionados se deberán adicionar las exigencias de la ley n° 14.159, que aluden a una clara individualización del inmueble pretendido, un correcto contradictorio con quien resulte titular del derecho de dominio y una estricta apreciación de las pruebas.

3. Recaudos de admisibilidad y procedencia de la acción.

3.1. Recaudos de admisibilidad.

En autos se encuentra acompañado Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva a nombre de la parte actora e identificado con el Nro. 83647/21, Expte. 2021014065 del 25/09/2021, del que constan los siguientes datos Catastrales: Circunscripción 1, Sección 3, Manzana 54, Parcela 11, Padrón 6001, Matrícula catastral 14232; y registrales, en la matrícula S-38393 del que constan como titulares, los Sres. MEDINA JORGE, MEDINA EMMA y ARADICA, ARMANDO JORGE, según los datos consignados en el Plano. Asimismo, la superficie mensurada se compone de cuatro polígonos que juntos componen una superficie de 368.6136 metros cuadrados. Los datos consignados son verificados según informe del Catastro parcelario de fecha 13/05/2024 y asimismo, según informe del 24/02/2025 del mismo organismo se verifica que el inmueble no forma parte del patrimonio del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

En cuanto al informe de dominio del inmueble (matrícula S-38393), este es acompañado en fechas 17/05/2024 y 22/05/2024 del que surge del rubro de titularidad, el actor en este proceso detenta tres quintas partes del inmueble derivado del proceso sucesorio tramitado por el expediente Nro. 455326/68 (sentencias de fechas 31/03/1969 y 15/03/2017; 29/05/2019 [reconstrucción]; 05/07/2019 [acumulación]; y 13/10/2020 [adjudicación]), partes indivisas que derivaron de su anterior titular, Aradica Armando Jorge, del que consta en el mismo rubro del informe mencionado, adquirió la titularidad de tales partes de las Sras. Medina Dalmira, Medina Matilde, y Medina Mercedes, y titularidad que finalmente, se comparte con los accionados, Medina Jorge y Medina Emma, quienes son consignados en el informe por la compra que habría sido realizada por su abuela Antonia Aradica el 17/03/1911.

En atención a ello, en estos autos se ordenó librar oficio a la CNE según proveído de fecha 18/06/2024, lo que fue cumplimentado según contestación presentada en este expediente en fecha 25/09/2024, lo que derivó en ordenar la notificación por edictos. Publicados éstos y sin que se apersonara ninguna persona a derecho, se dió intervención al Sr. Defensor de Ausentes en representación de los Sres. Medina, oportunidad en que asumió la representación de estas personas en el carácter de ausentes, y contestó demanda en fecha 10/03/2025. En tal escenario, el contradictorio se encuentra debidamente trabado toda vez que se han realizado las diligencias necesarias para comunicar la pretensión del actor a los legitimados pasivos de este procesos o quienes detentan un derecho sobre él, y por lo tanto, se ha dado debido cumplimiento con el art. 24 inc. a, Ley 14.159 (actual normativa arts. 479 y 480 CPCCT, Ley Prov. 9531).

3.2. Acervo probatorio introducido al proceso.

a) *Documental.*

Dentro del acervo probatorio, la documental es acompañada en fecha 14/09/2023 de manera digital y en esa presentación se acompañan los siguientes instrumentos.

* Certificado de residencia de fechas 12/06/2023 instrumentado a través de la Policía de Tucumán (Formulario Nro. 001-594952).

- * Documento de Identidad Nacional del Sr. Jungmarker Victor Gustavo
- * Plano de Mensura (Nro. 83647/21; Expte. 2021014065; fecha 28/09/2021) e informe de dominio de la matrícula registral S-38393.
- * Certificado de convivencia de la Sra. Jungmarker Lidia Nelly del Valle de fecha 22/09/2017.
- * Acta de nacimiento como también de defunción de la Sra. Mercedes del Carmen Aradica
- * Escritura Nro. 38 del 04/03/2021 de cesión gratuita de acciones y derechos posesorios de partes indivisas otorgado por la Sra. Mercedes del Carmen Aradica a Victor Gustavo Jungmarker.
- * Constancia de alumno regular expedido por la Escuela Normal Superior en Lenguas Vivas “Juan Bautista Alberdi” sobre el Sr. Jungmarker Victor Gustavo quien cursa el segundo año del profesorado de biología y que data de fecha de expedición el 23/05/2023.
- * Sentencia Judicial Nro. 1187 del 13/10/20 en los autos sucesorios que tramitan por el expediente Nro. 4555326/68, en donde se lo tiene por adjudicado al Sr. Victor Gustavo Jungmarker y en relación a las tres quintas partes del inmueble objeto de este proceso.
- * Escritura Nro. 629 del 01/06/2015 de cesión de acciones y derechos hereditarios otorgado por la Sra. Mercedes del Carmen Aradica en favor del Sr. Victor Gustavo Jungmarker.
- * Facturas del servicio de electricidad de la empresa EDET (servicio Nro. 224758, sobre el domicilio de calle Rioja 718, Medidor Nro. 5507542) sobre períodos correspondientes a los años 2010, 2011, 2012, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020.
- * Facturas del servicio de agua (Nro. de cliente 16906158) sobre períodos correspondientes a los años 2014, 2015, 2021 y 2022.
- * Boletas de Impuesto Inmobiliario (Padrón Nro. 6001) correspondientes a períodos de años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023.
- * Boletas sobre tributos municipales correspondiente al Cementerio Norte e identificado por el padrón Nro. 207.495/8 de años 1996, 1997, 1999, 2000, 2001, 2002 y 2003. Asimismo, boletas sobre el tributo C.I.S.I. correspondientes al domicilio fiscal de calle Rioja 724 e identificado con el padrón 162087 sobre períodos de años 2010, 2012 y 2013.

b) *Informativa.*

En cuanto a la prueba informativa, se libraron oficios a EDET,, Dirección de Ingresos Municipales (DIM), Dirección General de Rentas (DGR) y Sociedad Aguas del Tucumán SAPEM (SAT SAPEM), los que fueron contestados en fechas 17/06/2025, 23/06/2025, y 30/06/2025.

c) *Inspección ocular.*

En fecha 05/08/2025 se agrega la inspección ocular ordenada en el marco del cuaderno probatorio A3 y que fuera luego observada en el dictamen fiscal de fecha 17/11/2025 (Principal) atento que se consignaba un domicilio distinto al del objeto de autos; en consecuencia fue nuevamente ordenada y acompañada en fecha 05/03/2026 en el principal.

d) *Testimonial.*

La prueba testimonial fue producida parcialmente deponiendo el Sr. SALINAS JUAN DOMINGO (DNI 13.485.202) únicamente, testigo que no fue objeto de tachas en autos y cuyo testimonio se

encuentra agregado en la videograbación de la Audiencia de fecha 05/11/2025.

3.3. Análisis de procedencia de la acción.

En cuanto a la procedencia de la acción, ha de adelantarse que ésta no prosperará en tanto el acervo probatorio de los presupuestos exigidos es insuficiente para satisfacerlos plenamente.

Es que el artículo 1909 es claro en cuanto establece que existe posesión cuando una persona por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no. A tal efecto, la plataforma fáctica propuesta por la actora en su narrativa establece una cotitularidad la que se encuentra debidamente acredita tanto de las constancias del sucesorio como del informe de dominio acompañado como requisito de admisibilidad en donde se consigna que el actor es propietario del objeto que pretende prescribir en tres quintas partes, y cuya pretensión o interés procesal es la declaración del dominio de aquéllas dos quintas partes que en puridad, ante la inexistencia de elementos que verifiquen una subdivisión sobre la cosa en su totalidad, implican partes indivisas sobre todo el inmueble. A tal efecto, lo que resta acreditar es una debida interversión del título por sobre las alícuotas de los restantes propietarios, y allí es donde el acervo probatorio en autos adquiere otro temperamento en confornte a la pretensión, ya que las constancias que acreditarían su ánimo de dueño se diluyen cuando no se encuentre complementado con otro elemento que pueda verificar una debida exclusión de los cotitulares de la propiedad, es decir, los accionados, o bien acreditar la imposibilidad material que éstos hubieran tenido de ejercer un derecho posesorio sobre la misma cosa, atento a la amplitud probatoria que el proceso permite para tales fines.

En dicho sentido, las constancias tendientes a acreditar un ánimo de dueño, como lo son aquéllas facturas del servicio de luz y agua se condicen con el carácter que la propia actora o bien, su cedente, tenía respecto al bien inmueble de propietaria en una mayor proporción. Sin embargo, aún así faltaría respaldar tal apreciación con el corpus del inmueble, y a su turno, acreditarlo con constancias a lo largo de un mínimo de veinte años, pues se está reconociendo una cotitularidad marcada en la limitación de la alícuota que le pertenece sobre el total del inmueble, por lo que el término es aquél establecido por el artículo 1899 CCyC. En consecuencia, y teniendo en consideración que de las constancias acompañadas que están vinculadas directamente con la propiedad de calle Rioja 737 datan, desde el año 2010 en adelante, no se llegaría a concretar el término exigido por el digesto de fondo, pues sólo se lograrían 16 años. Se debe de aclarar que las constancias relativas a impuestos municipales que son más antiguas en el tiempo como las de fin de la década de los años noventa, no son consideradas a tales efectos, pues tratan sobre un padrón distinto al municipal por lo que existe una contradicción probatoria a tales efectos, siendo únicamente válidos para acreditar el animus domini las que se encuentren vinculadas al inmueble objeto de este proceso. No obstante, no se encontrarían acreditados actos posesorios que se encuentren en concurrencia a las fechas consignadas documentalmente.

Sin perjuicio de estas primeras limitaciones en torno a la procedencia de la acción, existen otros elementos que impiden que la pretensión de la actora sea acogida favorablemente, y surge de lo declarado en el Certificado de Residencia a nombre del propio actor en donde se certifica que vive y reside en calle Asunción Nro. 737, el que debe de ser interpretado también con la inspección agregada en fecha 05/03/2026 (principal), en donde se deja constancia que la propiedad se encuentra con serios deterioros, una construcción de hace aproximadamente más de cien años, con paredes deterioradas, pintura en mal estado, pisos de mosaico con roturas, instalaciones eléctricas, agua y cloacas sin uso, sin puertas interiores (se le habría manifestado al Sr. Oficial de Justicia que fueron robadas), y dejándose constancia que esta propiedad no se encontraría habitada en cuanto a

su estado.

Por otro lado, los dichos del Sr. Salinas, al prestar testimonio en autos, dan cuenta que prestó servicios en el domicilio de la cedente del actor, de forma ocasional atento a la confianza que le tenía la Sra. Aradica, pero limitando el período en que lo realizaba desde mediados de la década de los ochenta y hasta aproximadamente el año 2010. A su turno, si bien el Sr. Salinas afirma ciertos hechos que le habría narrado la Sra. Aradica, también hace mención a la relación que ella tuvo respecto al actor en autos, en tanto éste se encargó de su cuidado. Sin embargo, estos hechos no son útiles para este proceso, pues lo que ha de verificarse son actos posesorios respecto al bien que se pretende prescribir. En otros términos, no interesa a los fines de usucapir el inmueble, el vínculo o la causa que fuera derivado de la relación familiar o fraternal entre la cedente y el actor de este proceso, en primer lugar, porque ello se encontraría prima facie acreditado atento a los dos instrumentos públicos acompañados en autos, uno tendiente a una cesión de derechos hereditarios y otro, posesorios los que fueron perfectamente válidos en el respectivo sucesorio.

En cambio, debe de acreditarse con el complemento de toda la prueba los actos posesorios que hubiera ejercido la cedente de la posesión ejercida sobre el inmueble. El testigo en otro pasaje afirma que el cesionario, por otro lado, ejerció actos de conservación atribuyendo como causa probable, el cuidado en evitar que la propiedad sea objeto de usurpaciones, pero no obstante, aclaró también en su testimonio que lo veía eventualmente al pasar por la vivienda. Sin perjuicio de ello, el testimonio no resulta lo suficientemente útil para complementar las constancias arrimadas a estos autos. Finalmente, al preguntársele si el actor en autos convivía en la propiedad residiendo en la vivienda o bien, lo hacía en otro inmueble y visitaba a su tía, circunstancia que el testigo no pudo constatar atento a que manifestó que desconocía tal situación por no ser un familiar directo.

Bajo tales condiciones, la acción no puede prosperar, pues no se encuentra debidamente acreditada la posesión tanto aquélla que habría sido ejercida por la cedente del actor, en tanto las constancias no permiten verificar el corpus ejercido por ella durante el lapso de veinte años hasta el momento en que formalizó la cesión de derechos posesorios en fecha 04/03/2021; y al mismo tiempo, estas constancias ponen en duda la posesión ejercida por el propio actor ya en carácter de propietario de la mayoría de las partes indivisas del inmueble, pues de ella surge que la propiedad que se pretende usucapir, no se encuentra habitada o en uso según lo constatado en la inspección ocular, lo que al complementarse con el certificado de residencia de fecha 12/06/2023 que refiere, el Sr. Jungmarker residía en calle Asunción Nro. 737 de esta ciudad capital. Entonces, la prueba producida y la agregada a estas actuaciones, no resulta suficiente para establecer una convicción indudable de la posesión del actor o bien, su cedente sobre la propiedad que se pretende usucapir, por estas razones, la acción entablada ha de ser rechazada.

4. Costas y Honorarios.

4.1. Costas. Atento al resultado del proceso, ya que la parte demandada ha sido representada por el Sr. Defensor Oficial en carácter de ausente (quien se ha limitado a ejercer una defensa formal en resguardo del debido proceso), corresponde apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCCT) e imponer las costas en el orden causado, en atención a la naturaleza del proceso y a la inexistencia de una controversia sustancial.

4.2. Honorarios. En cuanto a los estipendios profesionales, estos serán regulados oportunamente.

Por ello;

RESUELVO

I.- RECHAZAR la acción de prescripción adquisitiva promovida por el Sr. JUNGMARKER VICTOR GUSTAVO (DNI 40.274.975), por las razones consideradas.

II.- COSTAS, por el orden causado, atento a lo considerado.

III.- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER.^{LEAP}

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

Actuación firmada en fecha 10/08/2026

Certificado digital:
CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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