

Expediente: **2965/18**

Carátula: **PEREYRA MIGUEL ANGEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **24/07/2025 - 00:00**

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

27326017480 - PEREYRA, MIGUEL ANGEL-ACTOR/A

90000000000 - PEREZ GOMEZ, ISADORA-DEMANDADO/A

90000000000 - BOGGIATTO, PEREZ MARIA PAOLA-DEMANDADO/A

27202853531 - BOGGIATTO, MARIA CONCEPCION-DEMANDADO/A

27202853531 - RODRIGUEZ REY, MARIA EUGENIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - BOGGIATTO, RODOLFO EMILIO-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común XI Nominación

ACTUACIONES N°: 2965/18



H102325602337

San Miguel de Tucumán, 23 de julio de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**PEREYRA MIGUEL ANGEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 2965/18 – Ingreso: 21/09/2018), y;

RESULTA

1. En fecha 21/09/2018 se presenta el Sr. Miguel Angel Pereyra, DNI n° 7.084.425, con domicilio real en calle San José Obrero n° 200, El Colmenar, Las Talitas, Tafi Viejo y solicita se declare la prescripción adquisita de dominio a su favor con relación al inmueble que habita.

Relata que reside hace más de 40 años en el inmueble sito en calle San José Obrero n° 200 (Ex calle Pedro de Mendoza al 200), El Colmenar, Las Talitas, Tafi Viejo; cuyos datos catastrales son los siguientes: Padrón n° 512.379; Matricula 151 bis; Orden 4451; Circunscripción I, Secc. 25G; Mza. 78A; Parcela 8. Y su nomenclatura municipal es: Padrón n° 512.379; Circunscripción I; Sección 25G; Mza. 78A; Parcela 8.

Indica que, si bien la propiedad se encuentra inscrita en el Registro Inmobiliario a nombre de Julia Ignacia Fontenia de Boggiatto, Maria Concepción Boggiatto de Romano y Domingo Ernesto Boggiatto; posee a título de dueño, de manera continua y sin interrupciones. Aclara que su posesión es pública y pacífica y que allí nacieron sus hijos, desarrolló su vida familiar con normalidad, teniendo excelente relación con sus vecinos y que es de público conocimiento que vive y posee a título de dueño.

Menciona que durante esos años se realizaron diferentes reformas e inversiones en la propiedad, como ser la construcción de habitaciones, cocina, comedor, galería del fondo y de adelante, instalación de un baño (ya que antes contaba con una precaria letrina). Añade que se colocó un

pequeño portón en la puerta y escalinatas, más el mantenimiento general de la casa.

Destaca que las boletas de los servicios de agua y luz están a su nombre.

Reitera que se encuentra en la posesión real y efectiva del inmueble desde hace más de 40 años de manera ininterrumpida, exteriorizándose el corpus -por el hecho de la posesión efectiva- y dando muestras de tener animus dominis -a través de innumerables actos posesorios realizados en la propiedad-.

Ofrece pruebas y solicita se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva.

3. Mediante providencia dictada en fecha 22/12/2023 se hace conocer a las partes que la suscripta entenderá en la presente causa.

4. En fecha 28/06/2024 se presentan las Sras. Maria Concepción Boggiatto y Maria Eugenia Rodriguez en el carácter de herederas del Sr. Domingo Emilio Boggiatto, se allanan a las pretensiones del accionante y manifiestan que no tienen derecho alguno sobre la propiedad objeto de la litis.

5. Respecto a las demandas Isadora Ramona Perez Gomez y Maria Paola Boggiato Perez fueron debidamente notificada del traslado de demanda en fechas 15/12/2022 y 21/02/2024. Sin perjuicio de ello, ambas guardan silencio.

6. En fecha 21/02/2024 se abre la presente causa a pruebas. En 08/11/2024 se llevó a cabo la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas de conformidad a lo dispuesto por art. 443 y sgtes. C.P.C.C.T.

Abierto el acto en la fecha indicada, se presenta el actor, Sr. Miguel Angel Pereyra, junto a su letrada patrocinante. Se dejó constancia pese a estar debidamente notificadas, no se presentan la demandadas.

Atento a la naturaleza del proceso, se procedió a proveer las pruebas ofrecidas por el accionante: A1) Documental (Admitida); A2) Informativa (Admitida - Producida); A3) Pericial Testimonial (Admitida - Producida).

Así, en fecha 07/03/2025 se celebró la segunda audiencia de producción de pruebas y conclusión de la causa para definitiva. En ese acto declararon como testigos los Sres. Monica Ines Fatima, DNI n° 1613293; Amanda Villalba DNI n° 14.966.932; y Graciela Magdalena Romano, DNI n° 1407368. Acto seguido, se dio por concluida la etapa probatoria y la parte actora expresó alegatos. Luego se dispuso correr vista al agente fiscal, quien emitió su dictamen en fecha 14/04/2025, con lo que, confeccionada la planilla fiscal el día 14/03/2025 y abonada la misma, estos autos quedaron en condiciones de resolver la cuestión de fondo y,

CONSIDERANDO

1. Ley aplicable. Atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante C.C.C.N.), corresponde precisar que resulta aplicable al caso la normativa contenida en el Código Civil (en adelante C.C.).

Esto encuentra fundamento en el principio de irretroactividad consagrado en ambos cuerpos legales, a saber: art. 7 C.C.C.N. que dispone que "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario."; y art. 3 C.C. que reglaba

que "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplicarán aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario. "

En materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, Irretroactividad de la ley, Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado b).

En consecuencia, el presente caso debe ser examinado conforme a las normas y doctrina imperantes al momento de verificarse la situación jurídica que se invoca, la que, como ya fuera señalado, es anterior al Código vigente, por lo que corresponde aplicar la normativa del Código Civil Velezano. Ello sin perjuicio de que muchas de las disposiciones del C.C.C.N., recogen las normas y criterios doctrinarios y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del C.C., por lo que cabe aclarar que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno y otro ordenamiento.

2. Encuadre jurídico. La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.015 del C.C., los que se reiteran en el actual 1.899 C.C.C.N. Estas normas tratan la prescripción adquisitiva larga, o sea, la que se cumple luego de transcurridos veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título ni buena fe.

El código de Vélez recoge la teoría dualista de Savigny, para quien la posesión consta de dos elementos: uno material, consistente en la ocupación de la cosa (corpus); y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, que se refiere al comportamiento de la persona como si fuese el propietario de la cosa, sin reconocer el derecho de propiedad en otro (animus).

Ante todo, es preciso señalar que este medio de adquisición del dominio es excepcional, atento a las consecuencias que trae aparejadas, encontrándose comprometido el orden público, por lo que la demostración de los requisitos apuntados debe ser indubitable. En palabras de nuestro máximo Tribunal "... la prueba debe ser contundente, clara y convincente." (Corte Suprema de Justicia de Tucumán, Sentencia N° 1023 del 23/12/97). Esta carga pesa sobre la parte actora, de conformidad con los principios generales del derecho procesal y como consecuencia del carácter contencioso del juicio, que viene impuesto por la Ley n°14.159. La acreditación de estos extremos se logra arrojando al proceso lo que se conoce como "prueba compuesta", conformada por la coordinación de elementos de diferente naturaleza, que si bien aisladamente puedan no ser suficientes, considerados de modo conjunto y relacionado, resultan eficaces para llevar al juzgador a un pleno convencimiento de que se encuentran reunidos los requisitos de hecho y de derecho para la procedencia de la acción intentada.

En tal inteligencia, la concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24, ley n° 14.159) no puede sustentarse sólo en la instrumental. A su vez, la prueba de testigos, que es por lo común la sustancial y de mayor importancia -dada la naturaleza de los hechos que se pretende justificar-, no debe ser la única aportada por la parte actora; vale decir, que es necesario que esa prueba sea corroborada por evidencia de otro tipo. Asimismo, reviste también singular relevancia la prueba constituida por el pago de impuestos, tasas y contribuciones, aunque cabe recordar que ellos han dejado de constituir un requisito ineludible a los fines de la usucapión, por lo que su falta de pago no es suficiente por sí misma para rechazar la acción, si existe prueba compuesta que

justifique la procedencia de la pretensión. Y si bien no es forzoso que las pruebas versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, es preciso que exterioricen la posesión durante una buena parte de ese período, de modo que sea posible concluir que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal.

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

El art. 24 de la ley n° 14.159, con las modificaciones introducidas por el decreto ley n° 5756/58, dispone que el juicio debe ser contencioso y entenderse con quien resulte titular de dominio de acuerdo a las constancias del Registro Inmobiliario y Catastro Parcelario, cuya identificación debe acompañarse con la demanda; se debe citar por edictos cuando no se pueda determinar quién registra la titularidad del dominio, y se desconozca su domicilio.

Cabe señalar que, en fecha 13/09/2021 el Registro Inmobiliario informa que el inmueble objeto de la litis tiene como titulares dominiales (adjudicatarios) a Maria Concepción Boggianto de Romano y a Domingo Ernesto Boggianto.

Por su parte, en fecha 07/09/2021 la Dirección General de Catastro informa como contribuyente al Sr. Domingo Ernesto Boggianto, DNI n° 8.082.403.

Así las cosas, del informe emitido por la Secretaria Electoral del Juzgado Federal en 04/09/2017, surge que la Sra. Maria Concepción Boggianto registra domicilio en Av. Rivadavia n° 1.500, Alderetes y que el Sr. Domingo Ernesto Boggianto falleció en 12/07/2017.

Ante ello, en fecha 12/10/2021 se libró oficio a Mesa de Entradas Civil a fin de que informe si se encuentra iniciada sucesión a nombre del Sr. Boggianto y en 26/11/2021 se remitió oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nominación. Dicha unidad jurisdiccional informa en 16/12/2021, que en los autos "Boggianto Domingo Ernesto s/Sucesión", Expte. n° 9248/17, se dictó sentencia el día 14/06/2018 en la que se declaró herederas a Isadora Ramona Perez Gomez, DNI n° 5.860.032, en el carácter de cónyuge supérstite, y a Maria Paola Boggianto Perez, DNI n° 25.518.411, en el carácter de hija. De la compulsión de autos surge que las mismas fueron debidamente notificadas tanto del traslado de demanda como de la apertura a pruebas del presente proceso.

De lo expuesto surge que quedó debidamente asegurado el carácter contencioso del juicio de usucapión, conforme a lo normado por la Ley n° 14.159.

4. Análisis de las pruebas. Despejado lo anterior, corresponde entrar a examinar los elementos probatorios ofrecidos por la parte actora, a fin de determinar si ellos conforman en su conjunto la prueba compuesta, exigida para receptar en forma favorable esta excepcional forma de adquisición del dominio, recordando sobre esta cuestión que los jueces no se encuentran obligados a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan sólo aquellas conducentes para decidir el caso y que basten para dar sustento a un pronunciamiento válido. (Cf., por todos, CS Fallos, 258:304; 262:

222; 263:30; y Santiago Carlos Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado", t. I, Astrea, Bs. As. 1971, pp. 277/278).

El actor asevera que ejerce la posesión del inmueble a título de dueño, de manera pública, pacífica, exclusiva, continua, ininterrumpida y con animus dominis, desde hace más de 40 años.

Adelanto que las pruebas aportadas al proceso en sustento de sus dichos me generan convicción respecto a que el Sr. Pereyra ha exteriorizado actos posesorios sobre el inmueble que revelan que se ha comportado como dueño del mismo, sin reconocer la posesión en otro, por el tiempo exigido por la ley.

Para ello, me valgo en primer lugar, de la prueba documental, entre la que destaco el pago de servicios como el impuesto inmobiliario, boletas de EDET que datan del año 1993, boletas de Obras Sanitarias de Tucumán, boletas de CISI, entre otros.

Nuestra jurisprudencia tiene dicho que *"Respecto a la virtualidad probatoria de las constancias de pago de impuestos y servicios referidas, esta Corte ha juzgado que: "Dentro del proceso de usucapión, una de las formas de acreditar el animus domini es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad" (CSJTuc., Sentencia N° 764 del 13/10/2010, "Amenta Antonio y otra c/ Provincia de Tucumán s/Prescripción adquisitiva")".* (Corte Suprema de Justicia - Sala Civil y Penal. Sentencia n° 314. Fecha: 05/06/2020. Fdo. Dres. Sbdar - Posse - Leiva).

Con relación a la titularidad de los servicios del inmueble a usucapir, debo referirme a la prueba informativa. A saber, el oficio contestado por EDET en fecha 05/12/2024 informó que el servicio n° 181148 de calle Pedro de Mendoza n° 245, Las Talitas fue dado de alta en la empresa de energía AyEE a nombre del actor; en 28/11/2024 la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Las Talitas indicó que el inmueble sito en calle San José Obrero al 200 registra como responsable fiscal de las contribuciones que inciden sobre los inmuebles (CISI) al Sr. Pereyra; en fecha 12/02/2025 la Dirección de Rentas de la Provincia comunicó que el accionante figura como responsable fiscal del Padrón n° 2017075328; y en 21/11/2024 la SAT informó que el titular del servicio de agua de la propiedad que se intenta usucapir es el Sr. Pereyra.

Asimismo, no pierdo de vista lo manifestado por las Sras. Maria Concepción Boggiatto y Maria Eugenia Rodriguez Rey en fecha 28/06/2024. Las mismas, en su carácter de hija y viuda del Sr. Rodolfo Emilio Boggiatto, respectivamente, afirman que no tienen derecho alguno sobre la propiedad objeto del presente juicio y que se trata de una porción de terreno perteneciente a una mayor extensión que fue vendida hace muchos años.

Desde luego que deben existir otras evidencias en la causa, pero en tanto demuestra la intención de adquirir el inmueble sobre el que recae la litis, debe ser valorado como coadyuvante de un cuadro probatorio general que crea convicción respecto de lo afirmado en la demanda.

En este sentido, tengo en cuenta además que los dichos de los testigos son concordantes con las circunstancias de tiempo y lugar que relatados por el actor, por lo que le otorgan mayor sustento. Así, en audiencia de fecha 07/03/2025 las Sras. Mónica Inés de Fátima, Amanda Alejandrina Villalba y Graciela Magdalena Romano, depusieron en base al interrogatorio ofrecido por la parte actora coincidiendo sus dichos en que el Sr. Pereyra es propietario del inmueble sito en calle San José Obrero n° 200 (ex calle Pedro Mendoza 200), El Colmenar, Las Talitas, Tafi Viejo y que son vecinos desde el año 81 aproximadamente.

La Sra. Villalba indicó que ella vive en el barrio desde el año 1979 y que en 1981 se mudó el Sr. Pereyra. Agregó que el Sr. Pereyra residía junto a su esposa y sus hijos, que no vivió nadie antes

que el, que el mismo colocó una vivienda pre-fabricada en el terreno y que con el paso del tiempo fueron edificando.

Por su parte, la Sra. Romano declaró que cuando llegó al barrio en el año 1983 aproximadamente, el Sr. Pereyra ya vivía en el mismo.

Las declaraciones testimoniales analizadas son coincidentes en cuanto a que el accionante reside en el inmueble de calle José Obrero n° 200 (Ex Pedro de Mendoza 200), El Colmenar, Las Talitas hace aproximadamente 44 años, y que el mismo se comportó como dueño efectuando constantemente trabajos de mantenimiento.

A este respecto, cabe recordar que el art. 2.384 C.C. establece que "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes", habiendo expresado la Excm. Cámara, siguiendo a Salvat, que *"la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión"* y agrega luego que *"El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se 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." (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3, Nro. Sent: 569 Fecha: 18/12/2014).

Partiendo de tal criterio, observo que no se han aportado pruebas en estos autos que contradigan la versión del actor, por lo que el ejercicio de los actos posesorios referidos, permite presumir su intención de poseer para sí, excluyendo a otros.

Así las cosas, las pruebas mencionadas anteriormente constituyen una exteriorización del animus domini del poseedor, Sr. Miguel Angel Pereyra, que valorada de forma integral crean convicción sobre la existencia de la posesión invocada en la demanda.

En este contexto, adquiere singular relevancia la prueba de inspección ocular producida en autos en fecha 27/11/2024 en la que el Sr. Oficial de Justicia informa que: *"Las Talitas 27/11/2024. Siendo hs. 12:54, nos constituimos en el domicilio sito en calle San José Obrero n° 200. Nos recibe la Sra. Pereyra Juana (hija) D.N.N N° 22.039.183 quien manifiesta que reside en este domicilio desde el año 1980 aproximadamente en carácter de propietario. Actualmente reside con su padre Pereyra Miguel Angel (84 años) y su hermano Pereyra Miguel Francisco. El inmueble se asienta en un terreno de medidas 5 mts. de frente por 45 mts. de fondo. La vivienda es de material con cielorraso de yeso y piso cerámico. Consta de una cocina, un comedor, dos habitaciones y un baño completo. Al fondo se ubica un patio pequeño. El frente se observa con reja de color negro en toda su extensión y puerta de ingreso de madera. En general se observa una vivienda habitada y en buenas condiciones de mantenimiento. Adjunto fotografías del frente de la vivienda. Dando cumplimiento al informe vecinal, nos constituimos en el domicilio del Sr. Arrieta Enrique DNI N° 10.151.360 sito en calle San Jose de Obrero N° 240, quien manifiesta que reside en el lugar hace 30 años aproximadamente y desde entonces tambien lo hace el Sr. Pereyra Miguel Angel, agrega que es un buen vecino. Me constituyo en el domicilio de la Sra. Flavia Usandizaga DNI N° 28.680.779 sito en calle San José Obrero N° 230, quien manifiesta que reside hace 15 años en el domicilio, que conoce al Sr. Pereyra Miguel Angel y a sus hijos y que los mismos residen desde antes que ellos. También manifiesta que el Sr. Pereyra se encuentra con problemas de salud, por su edad y con poca movilidad."* (sic).

En suma, el análisis integrado de las pruebas me lleva al convencimiento de que el actor ejerció la posesión del inmueble en forma continua e ininterrumpida por el plazo legal (art. 4015 C.C., 1899 del C.C.C.N.), encontrándose acreditada mediante diversos medios probatorios la posesión *animus dominis*, en forma plena, indubitable y concluyente.

Dejo constancia que he valorado la totalidad de las pruebas existentes en este expediente y si no he mencionado alguna puntualmente o en su totalidad, es por no haberla considerado conducente, ni dirimente en su resolución (cfr. art. 321 C.P.C.C.T.).

Atento a que la presente sentencia es dictada bajo la vigencia del Código Civil y Comercial, el cual dispone en su art. 1905 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". Por lo tanto, "el juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real" (Código Civil y comercial de la Nación Comentado, Lorenzetti- director, T. IX, pág. 85). "La norma establece que la sentencia debe fijar la fecha en la cual se cumplió el plazo de prescripción. Encontramos como antecedente de esa norma la ya mencionada ponencia de Molinario en el IV Congreso Nacional de Derecho Civil. En el mismo propuso que; "La sentencia, al acoger la prescripción establecerá, en función de la prueba, el día en que la misma se ha operado; si ello no fuese posible, declarará como fecha operativa de la prescripción el día anterior al que se promovió la demanda, sea que la prescripción se haya invocado como acción o excepción" El Proyecto de 1998 en el art. 1840 recogió parcialmente esta propuesta ahora reproducida por el Código sancionado. (...). (Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético. Alterini, Jorge H. Director General. Tomo IX, pág. 228. Thomson Reuters. La Ley. Buenos Aires. 3° Edición 2019).

De lo expuesto surge que, sin que implique tomarlo como una regla general -dado que el art. 1.905 C.C.C.N. no lo establece así- resulta razonable en la especie fijar como fecha en la que se produce la adquisición del dominio por la prescripción adquisitiva, el día anterior a la demanda, es decir, el día 20/09/2018.

En mérito a todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciada por el Sr. Miguel Angel Pereyra, DNI n° 7.084.425, y declarar adquirido por usucapión el inmueble que según Plano de Mensura N° N° 75328/17 se encuentra ubicado en calle San José Obrero n° 200, El Colmenar, Las Talitas, Tafí Viejo; y se identifica con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 25G, Manzana 78A, Parcela 8, Padrón 512.379, Matrícula 151 bis, Orden 4451, Padrón municipal 512.379, encontrándose inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro n° 46, Folio n° 42, Serie C, Zona N, Año: 68.

5. Costas. Respecto a las costas del proceso, considero prudente efectuar una distinción entre los demandados que se presentaron a estar a derecho y aquellos que guardaron silencio. Así, tengo en cuenta que las Sras. Maria Concepción Boggianto y Maria Eugenia Rodriguez Rey se apersonaron en fecha 28/06/2024 a fin de manifestar que no se oponen al progreso de la presente acción; por lo que corresponde imponer las costas por el orden causado respecto a las demandadas mencionadas.

Por otro lado y con respecto a los accionados Maria Paola Boggianto Perez, Rodolfo Emilio Boggianto e Isadora Ramona Perez Gomez; las costas se imponen a ellos, conforme al principio objetivo de la derrota (art. 61 C.P.C.C.T.).

6. Honorarios. Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la Ley n° 5480, corresponde diferir la regulación de honorarios en la presente sentencia para la oportunidad en que exista en autos base cierta al efecto.

Por ello,

RESUELVO

I. HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva incoada por el Sr. Miguel Angel Pereyra, DNI n° 7.084.425, en base a lo considerado. En consecuencia, declarar adquirido el inmueble que según Plano de Mensura n° 75328/17 (Expte. n° 21038 -G 16), se encuentra ubicado en calle San José Obrero n° 200, El Colmenar, Las Talitas, Tafí Viejo; y se identifica con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 25G, Manzana 78A, Parcela 8, Padrón 512.379, Matrícula 151 bis, Orden 4451, Padrón municipal 512.379, encontrándose inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro n° 46, Folio n° 42, Serie C, Zona N, Año: 68.

II. FIJAR como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva el día 20/09/2018 atento a lo meritado.

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

IV. OFICIAR, oportunamente, a la Dirección General de Catastro a efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 75328/17, y emita certificado catastral, remitiendo copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de esta sentencia y ofíciase al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción.

V. COSTAS, conforme a lo considerado.

VI. DIFERIR honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER ^{MPR}

DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS

JUEZA EN LO CIVIL Y COMERCIAL XI NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 23/07/2025

Certificado digital:

CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

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