

Expediente: **3893/16**
Carátula: **ROBLES LUIS ALFREDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **04/07/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27253726305 - *ROBLES, LUIS ALFREDO-ACTOR/A*
20296661938 - *SANCHEZ TORANZO, JORGE-POR DERECHO PROPIO*
90000000000 - *INGENIO SAN JUAN S.A., -DEMANDADO/A*
20296661938 - *ROBLES, JULIO-TERCERO*
20170423411 - *PAZ Y POSSE LIMITADA S.A., -DEMANDADO/A*
30716271648510 - *ROBLES, ROLDAN GUILLERMO OSCAR-DEMANDADO/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común X° Nominación

ACTUACIONES N°: 3893/16



H102315597822

JUICIO: ROBLES LUIS ALFREDO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Expte. n° 3893/16 – Ingreso: 02/12/2016).

San Miguel de Tucumán, julio de 2025

Y VISTO:

Para dictar sentencia en el presente juicio, del cual;

RESULTA:

1. El 02/12/2016 (ff. 2/4) se presentó Luis Alfredo Robles, DNI n.° 17.268.389, con el patrocinio letrado de Soledad Griselda Flores, e inició demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto a los inmuebles identificados con los siguientes padrones catastrales: 570.153, 570.154, 570.167 y 570.168, todos ubicados en la localidad de Banda del Río Salí, departamento Cruz Alta. Aclaró que los inmuebles están empadronados en el Registro Inmobiliario a nombre de Paz y Posse S.A. Ing. San Juan, Libro 1, Folio 101, Serie B, año 1926. Individualizó los inmuebles con planos de mensura números 74.272/16 (f. 5), 74198/16 (f. 6), 74199/16 (f. 7) y 74.200/16 (f. 82)

Afirmó que reside en los inmuebles desde hace más de 20 años, comportándose como titular dominial, con posesión ostensible y continua. Manifestó que, junto a su esposa, en el año 1991 empezaron la edificación actual ya que el inmueble no poseía ningún tipo de construcción. Relató que allí realizaron construcciones, crecieron sus hijos, solicitaron la instalación de gas natural, línea telefónica, energía eléctrica, y conexiones de agua y cloacas.

Ofreció pruebas.

2. El 10/08/2018 (ff. 151/152) se presentó Julio Robles, DNI n.º 16.541.479, con el patrocinio letrado de Jorge Sánchez Toranzo, en el carácter de coposeedor de los lotes objeto de la demanda. Hizo constar que tomó conocimiento del juicio iniciado por su hermano.

Advirtió que los lotes que el actor intenta usucapir (padrones 570.153, 570.154, 570.167 y 570.168) eran de propiedad de sus padres y se encuentran denunciados en la sucesión “Robles César Augusto s/ Sucesión” (expte. 3417/93). Sostuvo que en el lugar su madre construyó un corralón de compra y venta de materiales en desuso y un departamento. Indicó que su madre poseía los lotes desde el año 1981. Consideró que el actor pretende usucapir bienes que son de propiedad de todos los herederos y que aquel no es más que un coheredero que no posee por sí, sino en representación de los demás sucesores.

3. El 13/09/2018 (f. 156) el actor Luis Alfredo Robles contestó el planteo de deducido por el coposeedor. Negó que los lotes formen parte del acervo sucesorio.

Mediante sentencia del 10/10/2019 (ff. 208/209) se hizo lugar a la intervención voluntaria solicitada por Julio César Robles.

4. Cumplidos los trámites previstos legalmente para este tipo de procesos, por decreto del 09/09/2020 se ordenó correr traslado de la demanda.

El 04/04/2024 se apersonó el letrado José Manuel Molina en representación de la firma Paz y Posse Limitada S.A. Aclaró que la firma es una sociedad de vieja data cuyos titulares no son los mismos que administraban y explotaban la firma comercial en sus inicios. Remarcó que transfirió varias fracciones de terreno por boleto de compraventa a terceros en las décadas de 1970 y 1980. Señaló que su parte desconoce si las fracciones de tierra resultantes de los planos de mensura acompañados por la parte actora. Negó que su parte detente la posesión de los inmuebles reclamados. Se allanó a la regularización dominial del inmueble si acredita la posesión veinteañal. Solicitó que se exima de costas a su parte.

5. Mediante proveído del 14/08/2023, al advertirse que de la sucesión “Robles, Cesar Augusto y Ruiz María Elena s/ Sucesión” (expte. n.º 3417/93), los herederos declarados eran Julio César Robles (tercero en autos), Luis Alfredo Robles (actor) y Guillermo Oscar Robles Roldán (fallecido sin sucesión), se ordenó dar intervención a los herederos de este último.

El 13/05/2024 se apersonó el Sr. Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la 1ª Nominación. Negó en general y en particular las afirmaciones de la parte actora. Observó que el plano de mensura, en principio no constituye un acto posesorio y que las boletas de pago de servicios y la documentación no resultan idóneas a los fines de acreditar, como mínimo, los 20 años de posesión. Negó que el actor haya demostrado fehacientemente dicha posesión. Citó doctrina y jurisprudencia.

6. Por decreto del 10/06/2024 se abrió la causa a prueba y el 28/10/2024 se celebró la primera audiencia. La segunda audiencia se llevó a cabo el 05/03/2025 en donde, luego de producida la prueba, alegaron las partes de manera oral. El 13/03/2025 emitió dictamen la Sra. Fiscal en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la 1ª Nominación, quien advirtió que el interés público se encuentra debidamente tutelado en el caso y que puede procederse al dictado de la sentencia definitiva. Finalmente, por decreto del 19/03/2025, los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Hechos conducentes. El actor pretende la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva de cuatro inmuebles ubicados en la localidad de Banda del Río Salí, departamento Cruz Alta. La demanda se encuentra dirigida originalmente en contra de la firma titular dominial de los inmuebles (Paz y Posse Ltda. S.A.), quien se allanó a la pretensión. No obstante, tal circunstancia no exime al actor de probar el fundamento de hecho de su acción. Así, se ha entendido que cualquier proceso en el que existan hechos controvertidos, conducentes y susceptibles de comprobación, corresponde abrir la causa a prueba por un tiempo determinado para que las partes produzcan la que oportunamente ofrecieron. En el juicio de usucapión, esta etapa debe transitarse indefectiblemente, toda vez que aun ante el reconocimiento del demandado, mediante el allanamiento, o su rebeldía, el reclamante debe abonar los extremos requeridos por la ley (posesión y tiempo) para que el juez cuente con los elementos necesarios como para hacer lugar a la demanda (Kiper, C. y Otero. M. Prescripción Adquisitiva, 2da edición, Rubinzal Culzoni, 2022, págs. 465-466).

En el proceso también se dió intervención a los herederos ausentes de Guillermo Oscar Robles Roldán (hermano del actor y del tercero), quien fue representado en este juicio por el Ministerio Público de la Defensa. Esa defensa pública solicitó el rechazo de la demanda.

2. Marco normativo. Preliminarmente cabe destacar que, por aplicación del principio de inmediatez y la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), debe tenerse presente lo normado por el artículo 2537. Allí se establece que “[l]os plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”. En este caso, al haberse iniciado el juicio en el año 2016, resultan aplicables las normas del CCCN, aunque cabe resaltar que –en lo pertinente para este juicio– no existen modificaciones sustanciales con relación al Código Civil derogado Ley 340.

Debe recordarse que el derecho que surge de esta acción es una limitación excepcional a la perpetuidad del derecho de dominio por lo que es preciso corroborar si la actora demostró la posesión durante el término fijado por la ley (veinte años, cfr. art. 1899 CCCN). Entonces, quien interpone la acción debe probar la realización pública de actos materiales sobre el objeto del juicio comportándose a título de dueño (arts. 1897 y concordantes del CCCN), posesión que debe ser ostensible y continua (art. 1900 CCCN). Lo ostensible puede ser evaluado desde el aspecto de la publicidad de la posesión y como antónimo de clandestinidad; mientras que la continuidad no implica un uso y goce constante de la cosa pero si un cuidado de ella y un aprovechamiento acorde con su naturaleza y destino (Gurfinkel L. en Rivera J. - Medina, G. “Código Civil y Comercial comentado”. La Ley, 2014, T. I, p. 250). Estos son los hechos conducentes de justificación necesaria para la resolución de la causa (art. 321 del Código Procesal Civil y Comercial Ley 9531, en adelante CPCC).

3. Individualización del inmueble. Para dar cumplimiento con los requerimientos previstos en los artículos 24 y consecuentes de la Ley n.º 14.159, el actor acompañó cuatro planos de mensura para prescripción adquisitiva (74.272/16, 74198/16, 74199/16 y 74.200/16), uno por cada inmueble cuya prescripción se pretende.

La Dirección General de Catastro remitió la valuación de los inmuebles (ff. 86/89 y ff. 133/135) e informó como titular de los padrones a Paz y Posse Ltda. Ing. San Juan S.A. y como contribuyentes a Ruiz María Elena (de tres padrones) y a Robles Luis Augusto (del restante) (f. 128, 129, 130, 131). Del mismo modo el Departamento de Inmuebles Fiscales de Catastro puso en conocimiento que los padrones no figuran como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. Por su parte, el Registro Inmobiliario de la Provincia informó las condiciones de dominio de los inmuebles (ff. 172/174)

Se cumplió también con la colocación del cartel indicativo con los datos del juicio en los términos del artículo 477 inciso 3 del CPCC por medio del Juzgado de Paz de Banda del Río Salí (ff. 199/202). Por otra parte, en la etapa probatoria se cumplió con la inspección judicial del inmueble (SAE, 06/12/2024), prueba necesaria en este tipo de procesos y mediante sentencia del 10/10/2019 (f. 207) se ordenó la anotación preventiva de la litis de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1905 del CCCN..

4. Prueba. A los fines de demostrar la posesión, se produjo prueba de distinta naturaleza.

4.1. Instrumental ofrecida por la parte actora. El actor acompañó documentación, que en originales tengo a la vista y que obra agregada en copia simple (ff. 8/75), entre las que se incluyen: (a) 42 facturas de Sociedad Aguas del Tucumán a nombre de Robles Luis Alfredo por un servicio en calle Miguel Lillo 345 de períodos comprendidos entre 2007 y 2016 (b) 15 comprobantes de Gasnor a nombre de Robles Luis A. referidas a un domicilio de Miguel Lillo 319 que comprende períodos entre 2001 y 2016; y (c) 10 comprobantes de Tasa por Servicios Generales de la Municipalidad de Banda del Río Salí a nombre de Robles María E. Ruiz con detalles de deuda referida a los inmuebles de Fray M. Pérez 444, de Fray M. Pérez 430 y de Miguel Lillo 433 de los períodos 2012, 2014 y 2016. (e) También acompañó copia certificada de acta de matrimonio de Robles Luis Alfredo y María Ester Aguirre del 05/02/2016 donde los contrayentes declaran domicilio en calle Miguel Lillo 319; (f) una constancia de la Policía de Tucumán del 29/07/2016 que certifica que el actor vive y reside en Miguel Lillo 319; y (g) copias de documentos de identidad de Robles Luis Alfredo, Aguirre María Ester, Robles Janet Alejandra y Robles Benjamín Isaías, todos consignando como domicilio Miguel Lillo 319.

Luego, el actor acompañó más documentación (ff. 90/117), compuesta por: (a) cuatro comprobantes del Impuesto Inmobiliario de la Dirección General de Rentas correspondientes al año 2016 a nombre de Robles Luis Alfredo de los inmuebles de Miguel Lillo 445, Miguel Lillo 433, Fray Manuel Pérez 430 y Fray Manuel Pérez 444; (b) cuatro comprobantes de la Tasa por Servicios Generales de la Municipalidad de Banda del Río Salí a nombre de Robles Luis Alfredo fechados en 2017 referidos a los inmuebles ubicados en Miguel Lillo 445, Miguel Lillo 433, Fray Manuel Pérez 430 y Fray Manuel Pérez 444; (c) 28 comprobantes de EDET a nombre de Robles Luis Alfredo referidas a los inmuebles de Miguel Lillo 319 y 321 correspondiente a los períodos comprendidos entre 2011 y 2017; (d) cuatro comprobantes de Sociedad Aguas del Tucumán a nombre de Robles Luis Alfredo del domicilio de Miguel Lillo 345 de los años 2016 y 2017; y (e) cuatro comprobantes de Gasnor a nombre de Robles Luis A. del domicilio de Miguel Lillo 319 fechados en 2016 y 2017.

4.2. Informativa. La Municipalidad de Banda del Río Salí (SAE, 15/11/2024) remitió el estado de cuenta de los padrones 570153, 570154, 570167 y 570168. Informó que los tres primeros inmuebles tienen como responsable de pago de Tasa por Servicios Generales a “Robles María E. Ruiz”.

La firma EDET informó que en el domicilio de Pje. Fray Manuel Pérez n.º 444 se encuentra instalado el servicio de energía identificado con el n.º 204.340, siendo su titular María Pereyra de Galarza desde 1996 a 2000; Luis Vicente Galarza desde 2001 a 2021; y desde esta última fecha hasta la actualidad Roque Tomás Galarza. Se informa además que en el Pje. Fray Manuel Pérez n.º 430, se encuentra instalado el servicio n.º 697.867, de titularidad de Carla Verónica Galarza desde abril de 2021 hasta la actualidad. Por su parte, se aclaró que no se registran servicios en los domicilios de Miguel Lillo 433 y 445.

Sociedad Aguas del Tucumán S.A.P.E.M. (SAE, 19/11/2024) informó que el servicio del inmueble de Fray Manuel Pérez n.º 444 figura como titularidad a nombre de Mansilla Héctor; que el inmueble de Fray Manuel Pérez n.º 430 no se encuentra dado de alta en sus sistemas; que el inmueble de calle

Miguel Lillo n.º 433 se encuentra a nombre de Robles Luis Alfredo; y que el inmueble de Miguel Lillo n.º 445 tiene como titular a nombre de Rosa V. de Ruiz.

La firma Naturgy (ex Gasnor S.A.) informó que los domicilios (Fray Manuel Pérez 444, Fray Manuel Pérez 430, Miguel Lillo 433 y Miguel Lillo 445) no se encuentran registrados como domicilios suministrados con gas natural.

4.3. Inspección ocular. El 06/12/2024 (SAE, 06/12/2024), por medio del Juzgado de Paz de Banda del Río Salí, se realizó inspección ocular en el inmueble de calle Miguel Lillo 433 y 445 donde se encontró al Sr. Luis Alfredo Robles. Este último manifestó que vive en la propiedad hace unos treinta años aproximadamente en el carácter de propietario. Se describe que la casa es de material y se compone de tres dormitorios, cocina instalada, comedor, baño instalado, un espacio verde al fondo y al frente está el jardín con quincho/galería. Se aclara que existe una puerta como acceso a la propiedad contigua en donde funciona un negocio de compra/venta de hierros y metales de su propiedad. Se hace constar que se constituyen en el domicilio de Pje. Fray Manuel Pérez 444 y 430 en donde se constata la existencia de una tapia y en ese acto el Sr. Robles explica que fue hecha por motivos de seguridad tanto para su negocio como para su vivienda, quedando como único acceso a la propiedad el de calle Miguel Lillo.

4.4. Testimonial. En la audiencia oral del 05/03/2025 se produjo prueba testimonial en donde declararon tres testigos.

En primer lugar prestó declaración Eduardo Alejandro Saracho (DNI n.º 14.268.108). Afirmó que conocía a Oscar Robles, a Alfredo y de vista al hermano Julio. Aclaró que hace más de 40 años que conoce a Luis Alberto Robles. Relató que siempre lo veía trabajar y modificar la casa y aclaró que es vecino y que conoce a la esposa y a los hijos del Sr. Robles. Dijo que en 1995 se hizo la conexión de gas natural en la zona. Aclaró que el actor vive en Miguel Lillo 419 y que conoce a Julio Robles. Negó que éste último haya vivido alguna vez en el barrio. Dijo que conoció al hermano Oscar Robles, que ha fallecido. Aclaró que conoció algo a la madre del actor pero que no recuerda cuándo falleció.

Luego declaró José Rodolfo Alderete (DNI n.º 12.247.773). Afirmó que hace poco más de 40 años conoce al Sr. Robles cuando cada uno se iba asentando en sus respectivos lotes. Afirmó que él (el testigo) llegó porque le dieron un lote. Describió que el Sr. Robles tenía su lote y año a año fue construyendo desde hace 35 o 40 años iba construyendo. Aclaró que solo el Sr. Robles con su pareja estaban allá. Manifestó que hace 25 o 30 años comenzó a tener red de gas. Preciso que el testigo vive en calle Miguel Lillo 354 casi al frente del Sr. Robles.

Por último depuso Carlos René Aguilera (DNI n.º 5.535.713). Afirmó que es vecino y amigo del actor y que espera que el juicio sea beneficioso para él. Declaró que conoce al actor hace unos 30 años y describió que, cuando él fue a vivir ahí no había nada. Señaló que entre los vecinos formaron una comisión para poner el gas, aproximadamente en el año 95. Aclaró que él vive en Miguel Lillo 318 y que el actor vive al frente de su casa. Negó haber conocido a la Sra. María Elena Ruíz.

4.5. Incidente de intervención de tercero. En el marco del incidente de intervención de tercero también se produjo prueba referida a la posesión del inmueble.

En efecto, en ese incidente declararon como testigos Juan Antonio Ferreira (f. 162), Celia Cuellar (f. 163) y Eduardo López (f. 164). Los tres testigos coincidieron en que conocían a la Sra. María Elena Ruíz de Robles, y los dos primeros aclararon que eran vecinos de ella. Los dos primeros testigos afirmaron que sabían que la Sra. Ruiz vivía allí desde 1977 hasta que falleció y el tercer testigo dijo que vivía allí desde 1984. Todos los testigos aclararon también que eran cuatro lotes y que allí

existe un corralón de materiales en desuso. Ferreira dijo que la Sra. Ruiz lo trabajó hasta su fallecimiento y que ahora lo trabaja el hijo Luis Robles. Por su parte, Cuellar destacó que la Sra. Ruiz era la cabeza del funcionamiento del corralón y lo trabajaban Luis y Julio Robles. López declaró que la Sra. Ruiz era la madre de Julio y Luis Robles, y desde hace muchos años lo administra Luis Robles. Ninguno de los testigos fue tachado.

También se produjo prueba confesional en virtud de la cual absolvió posiciones el actor Luis Alfredo Robles (f. 184). Negó que su madre María Elena Ruiz de Robles comenzara a poseer los lotes en 1981. Negó que su madre haya construido un departamento en uno de los lotes. Negó que su madre mandase a construir el corralón de materiales.

Se produjo además inspección ocular en el inmueble a cargo del Juzgado de Paz de Banda del Río Salí realizada el 15/03/2019 (f. 190). Se describe allí que en calle Miguel Lillo 433/445 (donde hay un número 319) habrían dos lotes con la misma numeración, en uno de los cuales funciona un corralón de chatarras que mide 10x70 mts aproximadamente, cuyo largo llega aproximadamente hasta Pje. Fray Luis Pérez. Se describe que el terreno posee un portón de hierro que sirve de ingreso al corralón, una construcción de material de 4x15 mts contiguo a otra construcción de 4x25 mts, y un galpón precario de 4x12 mts. Se observa una puerta que comunicaría con la vivienda lindante al corralón, aclarándose que el Sr. Luis Alfredo Robles no permite el ingreso al otro lote

5. Valoración de la prueba. En términos generales, cabe precisar que en este tipo de procesos la prueba de la posesión debe ser contundente, clara y convincente (CSJT, Sent. 210 del 28/03/2001), y requiere la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 398 del 23/09/2013). En este sentido se ha entendido que rige el principio de la “prueba conjunta”, en tanto todo medio debe apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (cfr. Paz, R., Prescripción adquisitiva, Tucumán: Bibliotex, 2018, p. 401). El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundada en el carácter excepcional que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, Sent. del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012).

En este caso existen dos grupos de argumentos que justifican el rechazo de la demanda: la deficiencia de la prueba referida a la concreta identificación del inmueble y la existencia de una controversia acerca de la calidad de poseedor exclusivo del actor.

5.1. En lo que respecta a la individualización del objeto del juicio, cabe apreciar que el actor pretende la prescripción adquisitiva de cuatro inmuebles distintos con padrones diferentes e identificados incluso con planos de mensura individuales. Es cierto que, de las inspecciones oculares realizadas en 2019 (f. 190) y en 2024 (SAE, 06/12/2024) se observa que el inmueble tiene grandes dimensiones lo que permite razonablemente asumir que el lote ocupado por el actor probablemente abarque más de un padrón. Sin embargo, la prueba al respecto es insuficiente para acreditar la coincidencia entre dichos padrones y el inmueble ocupado por el actor. La prueba documental se refiere alternativamente a inmuebles ubicados en Miguel Lillo 319, Miguel Lillo 433, Miguel Lillo 445, Fray Manuel Pérez 430 y Fray Manuel Pérez 444. Los testigos ofrecidos por el actor ubican el inmueble del Sr. Robles en Miguel Lillo al 300. Además, no existe coincidencia entre las demás prueba y la prueba informativa. En efecto, la Municipalidad de Banda del Río Salí identifica como responsable de pago de los padrones a María E. Ruiz; el servicio de energía eléctrica de los domicilios de Fray Manuel Pérez 430 y 444 están a nombre de otras personas ajenas al juicio y que son de apellido Galarza y, al mismo tiempo, EDET niega que exista servicio en los domicilios de calle Miguel Lillo 430 y 445. El servicio de agua y cloacas de Fray Manuel Pérez tiene como titular a

Héctor Mansilla (persona ajena a este proceso). Sólo se corroboró que el domicilio de Miguel Lillo 433 tiene como titular al actor y que el de Miguel Lillo 445 tiene como titular a Rosa de Ruiz. No existe tampoco constancia de que exista conexión de gas natural en los domicilios correspondientes a los planos de mensura, aún cuando existen facturas de Gasnor del domicilio de calle Miguel Lillo 319.

Asimismo, corresponde resaltar que la parte actora señaló haber realizado construcciones en el inmueble desde que comenzó a poseerlo en el año 1991. Sin embargo, no acompañó ninguna prueba que permita tener por acreditado que las construcciones existentes en el inmueble hayan sido realizadas por el actor.

La valoración estricta de la prueba en materia de prescripción adquisitiva impide extender el acto posesorio sobre alguno de los inmuebles a los otros. La imprecisión de la prueba en este sentido no permite en este caso tener por correctamente individualizado el/los inmuebles/s objeto de la presente prescripción con la rigurosidad que se requiere en estos casos.

5.2. En segundo lugar, en el caso existen fundamentos suficientes para cuestionar el carácter de poseedor exclusivo del Sr. Luis Alfredo Robles. En su escrito de demanda no existe mención alguna de causa por la que el actor habría comenzado a ocupar el inmueble en el año 1991. Tal circunstancia debe ser valorada conjuntamente con el planteo realizado por Julio Robles, hermano del actor, quien señaló que el inmueble había sido ocupado previamente por los padres de ambos. Es importante en este sentido tener en cuenta que, en la incidencia de intervención de terceros se produjo prueba testimonial en virtud de la cual declararon tres testigos, quienes afirmaron coincidentemente que el inmueble era ocupado desde las décadas de 1970 o 1980 por María Elena Ruiz –madre del actor y del tercero– quien además administraba el corralón de materiales en desuso. Ninguno de esos testigos fue objeto de tacha ni se produjo prueba que permita restar entidad probatoria a sus declaraciones. Al contrario, otros elementos obrantes en la causa, dan sustento a la versión de los hechos brindada por Julio Robles, por ejemplo, la Dirección General de Catastro y la Municipalidad de Banda del Río Salí identificaron como contribuyente de tres de los cuatro padrones a María Elena Ruiz (el restante está a nombre de Augusto César Robles).

En este juicio era esencial entonces probar algún acto específico (más allá del escrito de demanda) que demuestre la voluntad del actor de poseer el inmueble de manera exclusiva. Desde un punto de vista normativo, el artículo 1915 del CCCN dispone que “[n]adie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer la cosa, y sus actos producen ese efecto”. Entonces, si el actor ocupaba el bien como coposeedor, esa condición de la posesión se mantendría hasta que se pruebe un acto efectivo de interversión de título que excluya cualquier otra posesión sobre el inmueble. Pero la interversión del título debe exteriorizarse mediante actos posesorios concretos que consigan excluir a los anteriores poseedores (o coposeedores), pues no pueden concurrir sobre una misma cosa dos posesiones que se excluyan entre sí. Esto es así incluso si se admite que Luis Robles continuaba explotando el emprendimiento comercial en el lugar era el actor. Nuestra Corte Suprema ha dicho en este sentido que, “la prueba de la interversión se valora restrictivamente y debe ser idónea para desvirtuar la presunción de que se actuó en interés de los otros sucesores a quienes se pretende desplazar, pues para modificar el título o causa de la posesión, es insuficiente la sola expresión de voluntad de quien poseía para sí y por otros, pues resulta menester la exteriorización de hechos que traduzcan inequívocamente la intención de contradecir los derechos de los coherederos, que asuman una entidad tal que éstos se vieran en la obligación y necesidad de oponerse, no siendo útiles los posibles actos de tolerancia en el marco de las relaciones familiares” (cfr. CSJT, en Santillán Elena s/ Prescripción”, Sent. 1579 del 21/12/2022).

En suma, aún si hipotéticamente se tuvieran como probados los actos posesorios que el actor sostuvo haber realizado sobre los cuatro inmuebles, en el juicio no se invocó ni mucho menos probó que el Sr. Luis Alfredo Robles haya realizado acto alguno de interversión de título para pasar a ocupar el carácter de poseedor en forma exclusiva, excluyendo a los demás coherederos y coposeedores. Es que, como coposeedor, todos los actos posesorios eventualmente realizados por el actor por beneficiarían al resto de los coposeedores. Es por estos motivos que se rechazará la demanda de prescripción adquisitiva.

6. Costas. Atento el resultado arribado, y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la parte actora vencida (art. 61, CPCC).

7. Honorarios. De acuerdo a la naturaleza del proceso, cuyo objeto es un bien inmueble, será necesario oportunamente determinar su valor a los fines regulatorios en los términos normados por el artículo 39 inciso 3 de la Ley n.º 5480. De esta manera la cuestión se subsume en la excepción prevista por el artículo 214 inciso 7 del CPCC, y corresponde diferir el pronunciamiento de honorarios.

Por ello:

RESUELVO:

I. RECHAZAR la demanda de prescripción adquisitiva deducida por Luis Alfredo Robles, DNI n.º 17.268.389, respecto a los inmuebles identificados como con los siguientes padrones catastrales 570.153, 570.154, 570.167 y 570.168, todos ubicados en la localidad de Banda del Río Salí, departamento Cruz Alta, provincia de Tucumán.

II. COSTAS a la parte actora vencida.

III. DIFERIR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.

DR. SANTIAGO JOSE PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN Xº NOM.

Actuación firmada en fecha 03/07/2025

Certificado digital:

CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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