

Expediente: 178/15

Carátula: **HEREDEROS DE SUAREZ DE ALONSO NELLY CAROLINA ISABEL C/ HEREDEROS DE EDUARDO ABREGU Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **07/08/2026 - 00:00**

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

20185746012 - ESPINOSA, ALBERTO ALFREDO-POR DERECHO PROPIO
27201791788 - SUAREZ DE ALONSO, NELLY CAROLINA ISABEL-ACTOR/A
30716271648511 - DEFENSORA OFICIAL IIA., -DEFENSOR DE AUSENTES
30716271648511 - HEREDEROS DE, EDUARDO ABREGU-DEMANDADO/A
20385094192 - LEON, ALFREDO-DEMANDADO/A
900000000000 - LEON, JACOBO-DEMANDADO/A
900000000000 - ALONSO, ROBERTO MAXIMO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
27232387322 - MILLAN, BLANCA DEL VALLE-CESIONARIA/O

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 178/15



H102346316174

Juzgado en lo Civil y Comercial Común

15° Nominación

JUICIO: "HEREDEROS DE SUAREZ DE ALONSO NELLY CAROLINA ISABEL c/ HEREDEROS DE EDUARDO ABREGU Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Expte. N° 178/15.

San Miguel de Tucumán, 06 de agosto de 2026

Y VISTO: Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: **"HEREDEROS DE SUAREZ DE ALONSO NELLY CAROLINA ISABEL c/ HEREDEROS DE EDUARDO ABREGU Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Expte. N° 178/15**, de cuyo estudio,

RESULTA:

En fecha 13/02/2015 se presentó la Sra. Nelly Carolina Isabel Suarez de Alonso, DNI 3.477.758, con domicilio en calle Fray Mamerto Esquiú N° 146, de la ciudad de Yerba Buena, con el patrocinio letrado del Dr. Alberto Alfredo Espinosa, e interpuso demanda solicitando se declare la Prescripción

Adquisitiva del inmueble ubicado en el domicilio mencionado y, en consecuencia, se tenga por constituido el dominio sobre la misma, con el fin de ordenar la correspondiente registración en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán.

Cuenta que ejerce la posesión de buena fe, pública, pacífica e ininterrumpida de la propiedad, por más de cuarenta años, ya que la misma comenzó cuando su esposo vivía, en el año 1976, habiendo adquirido el inmueble mediante boleto de compra venta del Sr. Alfredo León, donde tiene constituido su domicilio.

Adjunta asimismo Plano de Mensura registrado en Expte. N° 13375-A-14 con fecha 10/11/2014 y demás prueba documental, la cual, según sus dichos, acreditan la posesión del inmueble cuya usucapión se pretende.

Hace notar que desde el fallecimiento de su esposo, ejerció dicha posesión con exclusión de toda otra persona y que los datos registrales de la propiedad son: Departamento Yerba Buena; domicilio: calle Fray Mamerto Esquiú N° 146, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. N, Manz.o Parc. 26 (D) 24, Parc. 20, Padrón 483.333, Matrícula 7.713 bis, orden 1375, Nomenclatura Municipal Padrón: 483.333, Circ. I, Secc. N, Manz 26 (D) 24 Parc. 20, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula T-01936 a nombre de Alfredo León, Eduardo Abregú, Jacobo León. Superficie conforme mensura 295.5447 m2.

Solicitó el beneficio para litigar sin gastos, conforme artículos 253 y 260 del antiguo Código Procesal y arts. 5 y 6 de la Ley 6314. Ofrece pruebas.

Por proveído del 16/04/2015 se tiene por apersonada, en el carácter invocado a la Sra. Nelly Carolina Isabel Suarez de Alonso y se le da intervención de Ley. A su vez, se le permite litigar sin gastos de manera provisoria.

El 28/04/2015 se dictó una medida cautelar de anotación preventiva de la litis respecto al inmueble objeto de autos, la cual fue inscripta en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, en fecha 20/05/2015, y el 20/11/2015 se realizó una inspección ocular en el inmueble, cuya acta obra a fs. 28, la cual se encuentra digitalizada al día de la fecha.

La Dirección General de Catastro informó que el inmueble identificado con el Padrón Catastral N° 483.333, reconoce como responsable fiscal al Sr. León Alfredo y como titulares dominiales al Sr. León Alfredo, León Jacobo y Abregú Eduardo.

Asimismo, surge del informe expedido por el Juzgado Federal, adjuntado el 03/10/2019 que el Sr. Abregú se encuentra fallecido desde el día 11/10/2014.

En igual fecha se acompañó las fotografías del cartel de prescripción adquisitiva, con el acta de inspección ocular correspondiente.

La Sra. Suarez de Alonso, solicitó mediante presentación de fecha 04/11/2019, como medida de aseguramiento de prueba, que se cite a los Sres. Jacobo León, L.E. 7.070.794, Alfredo León, L.E. 7.078.940 y Eduardo Augusto Abregú L.E. 6.968.286 para que reconozcan o desconozcan el boleto de compraventa acompañado. A su vez, pidió el traslado de la demanda.

El 27/02/2020 se ordenó la reinscripción de la medida cautelar de anotación preventiva de litis, inscripta en el Registro Inmobiliario en fecha 10/06/2020.

En fecha 13/03/2020, se tuvo por iniciada la presente acción de prescripción adquisitiva por Nelly Carolina Isabel Suárez de Alonso sobre el inmueble ubicado en calle Fray Mamerto Esquiú N°146,

Yerba Buena, provincia de Tucumán, y que se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n°:483.333, Matrícula: 7.713 bis; Orden: 1.375; C.: I; S.: N; Manz ó Parcela: 26 (D) 24; Matrícula Registral:T-01936, Nomenclatura Municipal: Padrón n°: 483.333; C.: I; S.: N; Manz.: 26 (D) 24; Parcela: 20, compuesto de una superficie total de: 295.5447 m2; siendo sus medidas: Punto 1 al 2: 9,92 mts.; punto 2 al 3: 30,26 mts, punto 3 al 4: 9,74 mts, punto 4 al 5: 12,43 mts., punto 5 al 6: 0,15 mts. y punto 6 al 1: 17,78 mts, ; y linda: al Norte: Avenida Presidente Perón; al Sur: calle Fray Mamerto Esquiú; Al Este: Lote N°19 propiedad de Antonio Rena y al Oeste: Lote N°21 propiedad de Sandra Beatriz Mercedes Delgadillo.

Acto seguido, se ordenó citar a Alfredo León y Jacobo León a fin de que se apersonen y comparezcan a estar a derecho en el presente juicio. A iguales fines , se dispuso citar a Eduardo Abregú y/o sus herederos y/o quienes se creyeran con derechos. Obra en autos que en fecha 26/06/2020 fue notificado de la demanda el Sr. Alfredo León y el día 30/11/2020 al Sr. Jacobo León.

Por presentación del 03/08/2020, la actora denunció nuevo domicilio digital, siendo a partir de ese momento su letrada patrocinante la Dra. Sandra Delgadillo, MP 3540. Asimismo, en dicho escrito, acompañó la constancia de publicación de edictos por cinco días, el cual fue publicado los días 25/06/2020 al 01/07/2020, con al número de aviso 231257.

Mediante proveído del 18/12/2020 se ordenó notificar al Defensor de Ausentes a fin de que tome intervención en representación de los ausentes, por lo que el 30/12/2020, la Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación, María Isabel Vidal Sanz, solicitó que, en forma previa a asumir la representación de los presuntos ausentes, se libre oficio al Registro Inmobiliario a los fines de que remita copia de la matrícula registral T-1936.

Luego, el 21/04/2021, se dispuso declarar a los Sres. Alfredo Leon y Jacobo León rebelde así como también notificar a los herederos del Sr. Eduardo Abregú del inicio de la presente acción en el domicilio de Pje Juan Manuel de Rosas n° 772 de esta ciudad; a su vez, se ordenó publicar edictos por cinco días más citando al Sr. Eduardo Abregú y/o sus eventuales herederos, a fin de completar el plazo de 10 días previsto por el art. 284 inc 5 del C. Procesal.

La actora presentó la constancia de publicación de edictos en fecha 12/05/2021.

Finalmente, el 30/07/2021, la Defensora Oficial, asumiendo la representación de los eventuales herederos del Sr. Eduardo Abregú, contestó demanda.

Negó todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda y luego concluyó diciendo que, no estando dados en autos los recaudos exigidos por la ley para la procedencia de este medio excepcional de adquisición de dominio por el transcurso del tiempo (art. 1899 CCCN), en perjuicio del titular dominial, corresponde el rechazo total de la demanda, con costas.

El 01/09/2021, la accionante informó que el cartel que da cuenta del presente proceso, que había sido colocado en su propiedad, fue sustraído, por lo que colocó un nuevo cartel y solicitó una nueva inspección ocular, la que finalmente fue realizada en fecha 10/09/2021 (Cfr. presentación del Juzgado de paz de Yerba Buena de fecha 17/09/2021).

En 08/03/2022 la Dra. Delgadillo denunció el fallecimiento de la actora, por lo que el 23/03/2022 se ordenó suspender los términos en la presente causa, denunciar el domicilio de sus herederos y librar oficio a mesa de entradas a fin de que informe si se ha iniciado el sucesorio de la Sra. Suarez de Alonso.

Por presentación del 18/04/2022, se presentó Blanca del Valle Millán, con el patrocinio de la Dra. Sonia Borquez Molina, MP 5142, con el fin de apersonarse en el presente proceso en virtud de la

cesión de acciones y derechos posesorios y litigiosos que el Sr. Roberto Máximo Alonso le efectuara, mediante escritura N° 792 de fecha 06/10/2021, pasada por ante la Escribana Olga Catalina Moreno de Odstreil, titular del Registro N° 51, derechos que a su vez a Roberto Máximo Alonso, por Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos le hiciera la actora hoy fallecida, mediante Escritura N° 30 de fecha 05/04/2016, pasada por ante la escribana María Gabriela Alaín, titular del Registro N° 90, cuyos instrumentos acompaña.

Mediante proveído del 27/04/2022 se le da intervención de ley a la Sra. Blanca del Valle Millan y por resolución del 28/09/2023, se ordenó: *“TENER a Blanca del Valle Millan, DNI N° 12.352.476 como cesionaria de las acciones y derechos posesorios y litigiosos que correspondían a Roberto Máximo Alonso, DNI N° 11.064.849, hijo de Nelly Carolina Isabel Suárez de Alonso, DNI N° 3.477.758, actora originaria en el presente juicio y a la que correspondían las acciones y derechos posesorios y litigiosos cedidos (hoy fallecida). Le doy intervención en el proceso en el carácter de tercera coadyuvante (art. 58 CPCCT-Ley 6176 aplicable al caso en razón de lo dispuesto por el art. 822 CPCCT-Ley 9531), en razón de lo considerado”.*

A su vez, obra en autos oficio de fecha 16/05/2022 el cual informa que no se encuentra abierta ninguna sucesión a nombre de Suarez Nelly Carolina Isabel.

El 27/09/2024 se dispuso la apertura a pruebas de la presente causa, convocando a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas el día 03/12/2024 a horas 16:00.

En el día y horas fijados, se conectaron a la mencionada audiencia, a través de la plataforma Zoom, la cesionaria Blanca del Valle Millán, junto a su letrada patrocinante Dra. Sonia Alejandra Borquez Molina, por los demandados ausentes, herederos del Sr. Eduardo Abregú lo hizo la auxiliar de defensor Dra. Agustina Inés Peña y la Encargada Judicial Dra. Solange Leila Castro Hardoy, ambas por la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación, asimismo se encontraba presente el demandado Sr. Alfredo León junto a su letrado patrocinante Dr. Esteban Francisco Galvaire Monroy - MP 9777, quien se apersonó.

Abierto el acto, se señaló que si bien la audiencia estaba prevista para el proveído de las pruebas ofrecidas, habiendo advertido que en sentencia de fecha 28/09/2023 se admite a la Sra. Blanca del Valle Millán en este proceso en calidad de cesionaria, dándosele intervención en el proceso como tercero coadyuvante, no consta de las constancias del SAE que haya sido notificado como parte principal el cedente Sr. Roberto Máximo Alonso, DNI N° 11.064.849. Por lo que a fines de evitar futuras nulidades y siguiendo la lógica de la sentencia de fecha 28/09/2023, se dispuso suspender la Audiencia hasta tanto se notifique al cedente Sr. Roberto Máximo Alonso.

Asimismo, se tuvo por apersonado al Sr. Alfredo León y se dispuso el cese de la rebeldía del mismo.

El letrado patrocinante del Sr. León, manifestó expresamente que el mencionado no tiene ninguna pretensión de oponerse ni perjudicar este proceso, y que no se allana porque entiende que está en juego el orden público, que reconoce la venta del año 1975 y solicita que al momento de dictar sentencia de fondo se lo dispense de las costas, teniendo en cuenta que la obligación de escritura en ese momento formaba parte de la compradora y que este proceso no está motivado en ninguna oposición o impedimento que haya puesto el Sr. Alfredo León a los fines de otorgar la escritura en aquel momento o abandonar la propiedad, que motivara la prescripción.

Ante lo expresado, se decretó tener presente lo manifestado y se le otorgó al Dr. Galvaire un plazo de 48 horas para que acredite los recaudos legales:

Luego, se ordenó citar al Sr. Roberto Máximo Alonso - DNI 11.064.849, en el domicilio que se indique, a fin de que comparezca a estar a derecho, bajo apercibimiento de rebeldía. Se dio por finalizado el acto.

Posteriormente, el día 11/08/2025, finalmente se realizó la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas convocada por sistema de videoconferencia a través de la aplicación Zoom, encontrándose conectados la tercera coadyuvante Blanca del Valle Millán junto a su letrada patrocinante Dra. Sonia Alejandra Borquez Molina, por los demandados ausentes herederos de Eduardo Abregú la letrada Auxiliar del Defensor de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación Dra. Agustina Inés Peña y el demandado Alfredo León junto a su letrado patrocinante Dr. Esteban Galvaire Monroy. El Sr. Roberto Máximo Alonso, pese a estar notificado, no se conectó.

Se proveyer proveyeron siguientes pruebas: Por la cesionaria Blanca del Valle Millán: A1 - Constancias de autos/documental: admitida, A2 - Informativa: admitida, A3 - Testimonial: admitida, A4 - Inspección ocular: admitida, Por los demandados ausentes, herederos de Eduardo Abregú: D1 - Instrumental: admitida,

El 17/12/2025 se dio lugar a la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas .

En dicho acto, se recibió la declaración de la testigo propuesta en el cuaderno A3, Sra. Natalia Noemí Castellano - DNI 28.137.636, por medio de cuestionario adjunto, se dio por concluido el plazo probatorio y se ordenó la agregación de los cuadernos de prueba. Los letrados presentes alegaron en forma verbal.

Se ordenó correr vista al Agente Fiscal por la cuestión de fondo y que se practique planilla fiscal.

En fecha 29/12/2025 obra dictamen de la Sra. Agente Fiscal de la II Nominación, quien opina que se puede proceder al dictado de la sentencia definitiva.

Luego, el 03/02/2026 se confeccionó planilla fiscal, siendo abonada la misma el día 09/02/2026 por la actora, respecto al demandado León Alfredo, se formó cargo tributario (Cfr. oficio Dirección General de Rentas de fecha 06/04/2026).

Por proveído del 13/04/2026 se dispuso pasar los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Legitimación activa.

En primer lugar, antes de entrar en el análisis del presente caso, corresponde hacer referencia al carácter de la intervención de la Sra. Blanca del Valle Millán, DNI N° 12.352.476.

Si bien por sentencia de fecha 28/09/2023 se resolvió otorgar a la misma el carácter de tercera coadyuvante, la Sra. Millán presentó la Escritura N° 792 de fecha 06/10/2021, pasada por ante la Escribana Pública Olga Catalina Moreno de Odstrcil, Titular del Registro N° 51, mediante la cual Roberto Máximo Alonso, DNI N° 11.064.849, cedió a título oneroso a favor de Blanca del Valle Millan, DNI N° 12.352.476, todas las acciones y derechos posesorios y litigiosos que tiene, le corresponden o pudieren corresponderle en el presente juicio. La Escribana actuante da fe que se encuentran presentes Horacio Daniel Alonso, DNI n°12.148.125, y Silvia Susana Alonso, DNI n° 13.278.470, y prestan conformidad con la cesión gratuita que hiciera su madre Nelly Carolina Isabel Suárez de Alonso a favor de su hermano Roberto Máximo Alonso, por haber recibido ellos bienes de igual valor.

Previamente, la Sra. Nelly Carolina Isabel Suarez, cedió y transfirió a título gratuito, a favor de su hijo Roberto Máximo Alonso, DNI N° 11.064.849, todas las acciones y derechos posesorios y litigiosos que le corresponden o pudieren corresponder en el juicio "Suárez de Alonso Nelly Carolina Isabel s/Prescripción Adquisitiva", Expte. N° 178/15, por Escritura N° 30 de fecha 05/04/2016,

pasada por ante la Escribana Pública María Gabriela Ailan, titular del Registro N° 90.

Dicho instrumento le permitió acreditar el carácter de cesionaria que invocó en su momento mediante escrito presentado el 18/02/2022.

La cesionaria, al adquirir los derechos de la actora, asume su posición procesal en el juicio, lo que implica su carácter de parte principal en relación con los derechos cedidos. Se trata entonces, de un supuesto de cesión de cosa litigiosa, que procesalmente da lugar a sustitución o sucesión procesal.

La cuestión se encuentra regulada en el Código Civil y Comercial de la Nación, Libro Tercero, capítulo 26, art. 1614 y sgtes. El art. 1614 prevé que: "Hay contrato de cesión cuando una de las partes transfiere a la otra un derecho. Se aplican a la cesión de derechos las reglas de la compraventa, de la permuta o de la donación, según que se haya realizado con la contraprestación de un precio en dinero, de la transmisión de la propiedad de un bien, o sin contraprestación, respectivamente, en tanto no estén modificadas por las de este Capítulo". Así entonces, hay cesión cuando una parte transfiere a la otra un derecho. Las partes en el contrato son el cedente y el cesionario.

A su vez, el art. 1616 de la norma citada prevé que: "Todo derecho puede ser cedido, excepto que lo contrario resulte de la ley, de la convención que lo origina, o de la naturaleza del derecho", mientras que el 1617 de la normativa referenciada establece que: "No pueden cederse los derechos inherentes a la persona humana", de ahí que el objeto de este tipo de contratos puede ser muy amplio.

Finalmente, he de tener presente que el art. 1618 CCCN establece que el principio es que la cesión deba hacerse por escrito y específicamente por escritura pública.

La cesión cumple con las formalidades establecidas por el CCCN respecto a la cesión de derechos (arts. 1614 y ss.).

Por lo tanto, corresponde dar intervención en el proceso en el carácter de parte actora a Blanca del Valle Millán, DNI N° 12.352.476, en razón de lo considerado.

2. La litis. Individualización del inmueble.

En la presente causa, se presentó la Sra. Nelly Carolina Isabel Suarez de Alonso, DNI 3.477.758 e interpuso demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en calle Fray Mamerto Esquiú N° 146, de la ciudad de Yerba Buena, Tucumán, individualizado catastralmente como Circunscripción I, Sección N, Manz. Parc. 26(D)24, Parcela 20, Padrón 483.333, Matrícula 7.713 bis, Orden 1.375, con una superficie según mensura de 295.5447 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula T-01936 a nombre de Alfredo León, Eduardo Abregú y Jacobo León, según surge del Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 70079/14, Expediente N° 27311-G-14.

Se detalla que linda al norte con: Alfredo León (Padrón 483.324), al sur con: Calle Fray Mamerto Esquiú, al este con: María Rosa Casilla (Padrón 483332) y al oeste con: Alfredo León, Eduardo Abregú y Jacobo León (Padrón 483334).

Relata que adquirió dicho inmueble con su marido a través de un boleto de compraventa y que desde el año 1976 ejerce la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del mismo.

La propiedad quedó debidamente individualizada y se tuvo por acreditado que la titularidad de la misma figura a nombre de Alfredo León, Eduardo Abregú (fallecido) y Jacobo León.

Ocurrido el fallecimiento de la actora, se presentó la Sra. Blanca del Valle Millán, en el carácter de cesionaria del Sr. Roberto Máximo Alonso, quien a su vez, resultaba ser cesionario de la actora (su madre).

Con ello, tengo para mí que, el tema a decidir se centra en determinar si la actora ha logrado acreditar, con el grado de convicción que este tipo de procesos exige, el ejercicio de una posesión ostensible, continua, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueña, sobre el inmueble objeto de autos, por el plazo de veinte años previsto por la ley.

En ese marco, corresponde recordar que los jueces no se encuentran obligados a ponderar la totalidad de las alegaciones y pruebas producidas, sino únicamente aquellas que estimen conducentes y relevantes para la adecuada solución del litigio (art. 214 inc. 5, CPCC).

3. Marco normativo.

Corresponde señalar, en primer término, que la pretensión deducida persigue la declaración de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva larga, instituto que constituye un modo originario de adquirir el derecho real de dominio mediante la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida de la cosa durante el plazo fijado por la ley. En el régimen del Código Civil velezano, dicho instituto encontraba sustento en los arts. 3947, 4015 y concordantes; mientras que en la legislación vigente fue receptado por los arts. 1897, 1899, 1900, 1903 y concordantes del CCyC. En ambos sistemas normativos, para la denominada prescripción larga, no se exige la presencia de justo título ni buena fe, sino únicamente la posesión ostensible mantenida durante veinte años.

A tal fin, la posesión comprende dos elementos esenciales: el corpus, entendido como el poder material o de hecho sobre la cosa, y el animus domini, es decir la intención de comportarse respecto de ella como dueño. De allí que no basta con la mera ocupación material del inmueble, sino que es preciso acreditar actos posesorios inequívocos.

Ahora bien, la usucapión constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, en tanto produce, al mismo tiempo, la extinción del derecho del titular registral y la consolidación originaria del derecho en cabeza del poseedor. Por ello, se trata de una materia en la que se encuentra comprometido el orden público, lo que impone una interpretación estricta de sus recaudos y una apreciación rigurosa de la prueba. En tal sentido, la jurisprudencia ha sostenido reiteradamente que la demostración de los extremos legales debe ser contundente, clara y convincente, y que el cumplimiento de los requisitos posesorios debe verificarse de manera insospechable durante todo el tiempo exigido por la ley y sobre la totalidad del inmueble que se pretende usucapir. Así lo sostiene además el Tribunal Superior de la Provincia (cfr. Sentencia N° 1023 del 23/12/97).

La carga de acreditar tales extremos pesa sobre la parte actora, conforme a los principios generales en materia probatoria y al carácter contencioso que reviste el proceso de prescripción adquisitiva, expresamente estructurado por la Ley N° 14.159.

En este tipo de juicios, la acreditación de la posesión veinteañal no suele surgir de un solo elemento aislado, sino de lo que la doctrina y la jurisprudencia denominan prueba compuesta; es decir, de la convergencia de diversos medios de prueba que, analizados en forma integral y concordante, permiten al juzgador alcanzar convicción suficiente acerca de la existencia de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida a título de dueño por el término legal.

En esa línea, la prueba testimonial, si bien reviste singular importancia en atención a la naturaleza de los hechos que se procura demostrar, no puede erigirse, por sí sola, en sustento exclusivo de la pretensión. Es menester que se encuentre corroborada por otros elementos objetivos, tales como documentación, informes, inspección ocular, constancias de mejoras, cerramientos, cultivos, pago

de tributos o servicios, entre otros indicios. Del mismo modo, el pago de impuestos, tasas o contribuciones constituye un elemento de apreciable valor indiciario, aunque no configura actualmente un recaudo autónomo e ineludible; por ende, su ausencia no conduce sin más al rechazo de la demanda, si el resto del material probatorio resulta apto para demostrar los presupuestos de la usucapión. Tampoco es imprescindible que las pruebas abarquen en forma puntual cada año del lapso legal, pero sí deben exteriorizar el ejercicio de la posesión durante una porción sustancial del período, de modo tal que razonablemente pueda inferirse su continuidad por el plazo de veinte años.

Siguiendo tales parámetros, corresponde pasar a examinar si en la causa se ha producido prueba idónea para tener por acreditado, con el grado de certeza suficiente, el cumplimiento de los recaudos legales necesarios para la procedencia de la prescripción adquisitiva intentada.

4. Análisis de la cuestión de fondo.

La parte actora invoca la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueña respecto del inmueble de autos desde 1976. Al respecto, se destaca que la causante originaria, Sra. Nelly Carolina Isabel Suárez de Alonso, cedió sus derechos y acciones posesorios y litigiosos a favor de su hijo, Sr. Roberto Máximo Alonso (DNI N° 11.064.849), quien luego transmitió idénticos derechos a la Sra. Blanca del Valle Millán. Esta secuencia de transmisiones instrumentales se acreditó formalmente mediante las Escrituras Públicas N° 30 (05/04/2016) y N° 792 (06/10/2021), conforme surge de la presentación del 18/04/2022.

Sentado lo anterior, cabe señalar en primer término que las manifestaciones vertidas en la demanda, valoradas de manera conjunta con la copia simple del boleto de compraventa (reconocido por el Sr. Alfredo León) y los informes emanados de la Dirección de Catastro y del Registro Inmobiliario, resultan idóneas para tener por suficientemente individualizado el inmueble pretendido. De este modo, queda determinada tanto su ubicación física como su correlación con la matrícula respectiva, sin que subsistan dudas relevantes sobre el objeto material de la litis.

Ahora bien, del relato de la actora se desprende que adquirió el inmueble mediante boleto de compraventa junto con su marido en el año 1975 y habitaba el mismo desde el año 1976, acreditando dicho vínculo mediante copia certificada de acta de matrimonio acompañada en la prueba documental.

Continuando con su relato, declaró que desde el fallecimiento de su esposo, ejerció la posesión del inmueble con exclusión de toda otra persona.

En coincidencia con los hechos narrados, tengo presente que los documentos de mayor antigüedad que permiten ubicar a la accionante en el inmueble, a fin de realizar el cómputo de años requeridos por ley, es la copia simple del boleto de compraventa, el cual fue reconocido expresamente por el Sr. Alfredo León - uno de los firmantes, ya que el Sr. Jacobo León se encuentra rebelde y los herederos de Abregú representados por la Defensoría Oficial -, así como también el informe emitido por EDET, acompañado en el cuaderno de pruebas A2, el cual indica que en ese domicilio se encuentra instalado el servicio eléctrico N° 429.905, con titularidad de la Sra. Blanca del Valle Millán, desde el día 06/10/2023 y que la anterior titular era la Sra. Nelly Carolina Isabel, DNI 3.477.758, desde el día 23/05/2005.

A su vez, la Sociedad Aguas del Tucumán, agregó un estado de deuda del cliente Roberto Máximo Alonso (hijo de la Sra. Suárez), desde el año 2008 hasta el 2026, en el inmueble objeto de la presente litis. A este informe se agrega que, conjuntamente con su demanda, la actora adjuntó una factura también de ese servicio, correspondiente al período 6 del año 2015, sobre el Padrón

Catastral: 483.333, Lote 20, de Calle Fray Mamerto Esquiú, Yerba Buena, de titularidad del Sr. Roberto Máximo Alonso.

Además, se adjuntó el pago del impuesto municipal de Yerba Buena, realizado en fecha 13/12/2016, por todo el período 2017, así como también el pago anual del impuesto inmobiliario correspondiente también a dicho año.

La Municipalidad de Yerba Buena, acompañó a fs. 59 (hoy digitalizadas), conjuntamente con la valuación fiscal, un plano en donde se puede individualizar el padrón 483.333, el cual corresponde al lote 20, tal cual fue detallado e individualizado en la demanda.

Cabe destacar que, aunque esta última constancia figura a nombre del hijo de la actora, resultan igualmente relevantes como indicios objetivos de la ocupación familiar estable del inmueble, máxime cuando la actora realizó la cesión a favor del Sr. Alonso, como ya se dijo con anterioridad.

Se acompañó también, dos facturas con su respectivo cupón de pago del servicio EDET, correspondientes a los períodos 2013 y 2014. Las mismas se encuentran a nombre de Isabel Nelly Carolina, y corresponden al medidor N° 2195080, del domicilio Fray Mamerto Esquiú N°148.

Los elementos de prueba referidos, deben ser ponderados en conjunto con la declaración testimonial prestada en el expediente, concordante con las circunstancias de tiempo y lugar relatadas por la actora y, este caso, la cesionaria, que permiten dar verosimilitud suficiente al planteo de la accionante, en tanto que la testigo ofrecida coincide en su manifestación sobre la posesión en carácter de dueña ejercida por la actora, luego por su hijo, el Sr. Alonso y, por último, por la Sra. Millán.

La testigo aclaró que en el inmueble se encuentra funcionando una veterinaria, propiedad de la hija de la Sra. Blanca del Valle Millán, pero que sabe que la propiedad pertenece a esta última.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua, lo que implica: a) publicidad de la posesión y b) antónimo de clandestinidad; las pruebas producidas deben analizarse con rigurosidad.

Por otro lado, la continuidad de la posesión requiere un hacer por parte del poseedor, es decir: la realización de actos que exterioricen el efectivo ejercicio de la relación posesoria existente.

En ese marco, adquiere singular relevancia la inspección ocular practicada, toda vez que brinda elementos de convicción que apoyan a la instrumental y testimonial producidas.

A mayor abundamiento, se debe resaltar que del acta de la inspección ocular practicada en fecha 10/09/2025, a horas 10:00, surge se pudo constatar que se trata de un inmueble con acceso con calle Fray Mamerto Esquiú y por Av. Perón, con dos locales comerciales funcionando, y que el interior del inmueble se utiliza como depósito, peluquería, quirófano y garage techado para un vehículo; cuenta con un jardín con pileta, seguido de una cocina - comedor de 4x3 m, baño y peluquería de 3x2 m. Aclara que los locales dan hacia Av. Perón N° 146 y que en el inmueble no reside persona alguna en este momento.

Asimismo, reviste especial relevancia señalar específicamente que el inmueble se encuentra conectado con dos locales comerciales con vista a la vía pública; circunstancia de la cual se colige la notoriedad y publicidad de la posesión ejercida.

Además, se ha cumplido con la instalación del cartel indicativo previsto por Acordada 381/16. Sobre este punto tengo presente que con la citada acordada la Excm. Corte Suprema de Justicia ha

previsto que quien promueva una acción de este tipo, coloque un cartel visible al público en el inmueble objeto del juicio, a fin de advertir que dicho bien se encuentra sujeto a una acción judicial tendiente a transferir su dominio a favor del accionante, “todo ello en aras a la buena fe pública que debe rodear esta clase de acciones y con el fin de evitar maniobras fraudulentas que de otro modo podrían consumarse” (cfr.. CCCC, Sala 3, “Valoy Jose Raul Vs. Gonzalez Pedro S/ Prescripción Adquisitiva S/ Incidente de Medida de No Innovar”, sentencia n° 456 de fecha 31/08/2017). En autos, habiéndose cumplido con la instalación del cartel, no se ha presentado persona alguna que se oponga al progreso de la acción, por lo que entiendo que la posesión, además de los características ya expuestas, el carácter de pública y pacífica.

Cabe destacar que en este tipo de juicios, 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, sustenten sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial (Cfr. CCCC, Concepción, sala única, en “Arroyo Elena Hermelinda vs. Sueldo Chapa Martín Humberto y Otros S/ Reivindicación” sentencia n° 106 del 30/06/2016).

En consecuencia, estimo que las pruebas vertidas configuran una clara exteriorización del animus domini por parte de la accionante. Analizadas en su conjunto, y dado que no existen elementos contradictorios que resten eficacia a su valor, permiten fundar la convicción de que la Sra. Suárez de Alonso detentó la posesión exclusiva de la propiedad, inicialmente y al menos desde el año 1975, continuada posteriormente por su hijo, el Sr. Roberto Máximo Alonso, y finalmente por la Sra. Millán hasta la actualidad.

En este sentido, la Excma. Cámara del fuero, sostuvo 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 dé por comprobada...” (Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala 3, Sentencia N° 569, Fecha 18/12/2014).

No escapa a esta magistrada que la cesionaria Sra. Millán, adquiere la posesión en fecha 06/10/21, según surge de lo expresado en la escritura de cesión N°792 de igual fecha y que en tal sentido el plazo exigido por la ley no se habría alcanzado. Sin embargo, el artículo 1901 del CCCN, define el instituto de la unión de posesiones. Así, el mismo reza: " El heredero continúa la posesión de su causante. El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.

En el caso, ha quedado acreditada la posesión de quienes han antecedido en la misma a la Sra. Millán, y si bien no resulta ser un requisito para el caso planteado en autos (prescripción larga), tales posesiones se ligaron por un vínculo jurídico: las cesiones entre las partes mencionadas y que fueran instrumentadas en las respectivas escrituras.

En suma, el análisis integrado de las pruebas me lleva al convencimiento de que la actora ejerció la posesión del inmueble en forma continua e ininterrumpida por el plazo legal.

Por último, atento a lo normado por el art. 1905 CCyC: “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”; corresponde a los magistrados establecer de oficio la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real.

En ese marco, la doctrina plantea 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" (cfr. ALTERINI, Jorge H. Director General, Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético. Tomo IX, pág. 228. Thomson Reuters. La Ley. Buenos Aires. 3° Edición 2019).

De lo expuesto y si bien los elementos documentales más antiguos permiten ubicar a la actora y a su grupo familiar en el inmueble desde, al menos, el año 1975, tales constancias no permiten determinar con precisión el día exacto de inicio de la posesión hábil a los fines de la usucapión. Por ello, y en atención a lo dispuesto por el art. 1905 del CCyC, corresponde fijar como fecha de adquisición del derecho real el día anterior a la promoción de la demanda, es decir, el día 12/02/2015.

Corresponde aclarar que, con relación a las constancias documentales y boletas de servicios acompañadas en autos en las que figura como numeración domiciliaria la altura '148' en lugar de la consignada en la demanda y en el plano de mensura ('146'), corresponde precisar que dicha discrepancia puramente administrativa o numérico-municipal no desdibuja ni pone en duda la cabal identidad del inmueble en litigio.

En efecto, la individualización del objeto litigioso y su correspondencia con el ejercicio de los actos posesorios no se determina formalmente por la numeración domiciliaria asignada por las empresas prestadoras de servicios o por el municipio -la cual responde en muchos casos a asignaciones provisorias, reordenamientos de la cartelería vial o errores de tipeo administrativo-, sino por los elementos técnicos y catastrales que identifican de forma unívoca la porción de terreno (art. 1 y ss., Ley 26.209).

En esta línea, el Plano de Mensura debidamente registrado y aprobado por la Dirección General de Catastro, junto con la correspondiente Nomenclatura Catastral (Circulación, Sección, Manzana/Parcela y Padrón Inmobiliario N° [...]), constituye la prueba fundamental de la ubicación geométrica e individualización dominial del inmueble. Todos los demás datos e informes oficiales obrantes en la causa (como la inspección ocular, los informes del Registro Inmobiliario, de Inmuebles Fiscales y las facturas de servicios que comparten el mismo titular, mismo padrón y linderos coincidencias) convergen inequívocamente en la misma unidad física de terreno.

Por lo tanto, la diferencia en la numeración de la puerta (146 / 148) queda acotada a una cuestión que no afecta la individualización jurídica del inmueble.

En mérito a lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio a favor de la Sra. Blanca del Valle Millán, DNI N° 12.352.476 y declarar adquirido por ocupación al inmueble ubicado en calle Fray Mamerto Esquiú N° 146, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. N, Manz. o Parc. 26 (D) 24, Parcela 20, Padrón 483.333, Matrícula 7.713 bis, Orden 1.375, con una superficie según mensura de 295.5447 m², inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula T-01936, según surge del Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 70079/14, Expediente N° 27311-G-14, a partir de la fecha 12/02/2015.

5. Costas.

Las costas se imponen por el orden causado. Al respecto, si bien el juicio de usucapión es un proceso contradictorio que exigiría que éstas gravaran a los demandados vencidos, en el caso, las características del pleito dadas por la intervención de la Defensoría de Ausentes y lo expresado por el demandado Alfredo León, justifican una solución especial (art. 61 inc. 1 del CPCC).

6. Honorarios.

Se difiere el pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la demanda por prescripción adquisitiva de la Sra. Blanca del Valle Millán, DNI N° 12.352.476 y declarar adquirido el dominio del inmueble ubicado en calle Fray Mamerto Esquiú N° 146, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. N, Manz. o Parc. 26 (D) 24, Parcela 20, Padrón 483.333, Matrícula 7.713 bis, Orden 1.375, con una superficie según mensura de 295.5447 m2, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula T-01936, según surge del Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 70079/14, Expediente N° 27311-G-14, a partir de la fecha 12/02/2015, según se considera.

2) IMPONER COSTAS según se considera.

3) RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

FDO. DRA. MARÍA FLORENCIA GUTIÉRREZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 06/08/2026

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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