

Expediente: 177/21  
Carátula: RECIO MARIEL CAROLINA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I  
Tipo Actuación: FONDO  
Fecha Depósito: 20/02/2024 - 04:51

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**  
900000000000 - CALDERON VALDEZ CRISTIAN ALFREDO, -DEMANDADO  
900000000000 - AGUERO, JUAN CARLOS-DEMANDADO  
900000000000 - AGUERO, CRISTINA LUISA-DEMANDADO  
27173947939 - RECIO, MARIEL CAROLINA-ACTOR

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 177/21



H20701655453

**JUICIO: RECIO MARIEL CAROLINA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 177/21.-**

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.  
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO  
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2023

**Concepción, 19 de diciembre de 2023.-**

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para dictar sentencia en los autos del epígrafe, de cuyo estudio,

### **RESULTA:**

1.- Que en fecha 27/05/2021 se presenta la Sra. Mariel Carolina Recio DNI N° 24.737.094, con el patrocinio letrado de la Dra. María del Valle Espert, con domicilio en calle Corrientes, Concepción, provincia de Tucumán e inicia juicio de prescripción adquisitiva.

El objeto de la acción está constituido por un inmueble ubicado en calle General Heredia N° 787 de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, identificado con las siguientes Nomenclaturas Catastrales:

Padrón N°157.008, matrícula 16.604, orden 5527, Circ. I, sección CI, manzana 707, parcela I (J).

Padrón N° 157.009, matrícula 16.604, orden 5528, Circ. I, sección CI, manzana 707, parcela I (K).

Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 025-2019, Expte. N° 8190-R. Sus medidas son: del punto 1 al 2: 19.12m; del punto 2 al 3: 5.35m; del punto 3 al 4: 10.00m; del punto 4 al 5: 14.29m;

del punto 5 al 6: 30.10m; del punto 6 al 1: 11.00m. La superficie del inmueble es 394.8410 m2.

En cuanto a los hechos, expresa que el inmueble fue adquirido desde hace más de 40 años por su padre el Sr. Miguel Antonio Recio casado con la Sra. Luz Fanny Sarno, quienes le cedieron sus derechos, juntamente con sus hermanos los Sres. Miguel Ángel Recio y Adrian Enrique Alfredo Recio, quienes firman de conformidad con el inicio de esta acción.

Manifiesta que por boleto de compraventa de fecha 29/12/1978 se compró a los Sres. Becerra y Dip. Así también la otra fracción del inmueble fue adquirida por boleto de compraventa del 05/10/1976 a la Sra. María del Valle de la Barra y al Sr. Juan Carlos Agüero por boleto del 18/12/1989.

Sostiene que ejerce la posesión ininterrumpidamente desde hace más de 40 años con el carácter de pública, tranquila y continua, poseyendo de buena fe y a título de dueña.

Ofrece prueba, cita derecho que estima aplicable al caso y solicita se haga lugar a la demanda.

2.- Solicitados los informes de ley, en fecha 11/11/2021 la Municipalidad de Concepción informa que el inmueble de este juicio se encuentra el Padrón N°157.008 a nombre del Sr. Miguel Antonio Recio y el Padrón N° 157.009 a nombre de la Sra. Básima Dolores Dip.

En fecha 17/11/2021 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de litis se encuentra registrado a nombre de Luisa Agüero y Juan Carlos Agüero Padrón N° 157.008 y el Padrón N° 157.009 a nombre del Sr. Cristian Alfredo Calderón Valdéz.

El 04/03/2022 el Registro Inmobiliario informa que el Padrón N° 157.008 se encuentra inscripto a nombre de Juan Carlos Agüero y Cristina Luisa Agüero identificado con matrícula registral: z-03144, y el Padrón N° 157.009 a nombre de Cristian Alfredo Calderón Valdéz identificado con matrícula z-03145.

En fecha 05/08/2022 la Dirección General de Catastro Área Inmuebles Fiscales informa que los padrones N° 157.008 y N° 157.009 no figuran como propiedades del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

3.- Respecto de los trámites tendientes a correr traslado de la demanda, en fecha 02/05/2022 fue notificada por cédula N° 224 la Sra. Cristina Luisa Agüero, por cédula N° 270 en fecha 12/05/2022 fue notificado el Sr. Juan Carlos Agüero y en fecha 11/05/2022 por cédula N° 269 fue notificado el Sr. Cristian Alfredo Calderón Valdéz.

El 12/05/2022 se presenta el abogado Cristian Calderón Valdéz DNI N° 25.541.283 domiciliado en calle Plumerillo N° 3137 de la ciudad de Concepción, Funcionario Judicial y se allana a la demanda de prescripción adquisitiva.

En cuanto al Sr. Miguel Antonio Recio, el mismo es padre de la accionante y firma de conformidad en el escrito de demanda; y en relación a la Sra. Dip Básima Dolores, surge del antecedente dominial emitido por el Registro Inmobiliario (fecha 29/07/22) que la nombrada es anterior titular de la matrícula 157009 que actualmente tiene como titular al Sr. Calderón Valdez quien conforme se reseñó se allanó a la presente.

4.- Por sentencia N° 451 de fecha 03/11/2022 se declaró debidamente integrada la litis.

5.- Por decreto del 02/02/2023 se abre la causa a prueba fijándose fecha de audiencia para el proveído de las mismas.

En fecha 25/05/2023 se llevó a cabo la primera audiencia, proveyéndose las pruebas ofrecidas por la parte actora.

El 03/10/2023 se lleva a cabo la segunda audiencia en la que prestan declaración los testigos ofrecidos y la parte actora presenta alegato.

En fecha 06/10/2023 se elabora planilla fiscal, el 12/10/2023 fue repuesta la misma y el 23/10/2023 dictamina el Sr. Fiscal por el fondo de la cuestión.

Consecuentemente, en fecha 27/10/2023 fueron llamados los autos a despacho para dictar sentencia.

## **CONSIDERANDO:**

### **I.- Pretensión y requisitos de admisibilidad**

La actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descripto en las resultas mediante la llamada posesión veinteñal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el Plano de Mensura adjuntado en fecha 18/10/2021, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los Resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la presente acción incoada.

### **II.- Legislación aplicable**

Cabe aclarar que, en materia de prescripción adquisitiva, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece que: "Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia" (art. 2537 CCC). Por lo tanto, invocando la actora en el presente caso la prescripción adquisitiva basada en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época.

### **III.- Hechos a acreditar para la procedencia de la acción.**

Corresponde entonces entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada. A la actora le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

En este sentido, el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como animus rem sibi habendi, o animus domini, o animus possidendi, o animus dominantis.

### **IV.- Animus domini**

Respecto del animus domini, el mismo intenta ser acreditado mediante: -Impuesto Inmobiliario, Dir. Gral. de Rentas a nombre de Juan Carlos Agüero del año 2004 al 2019.

-Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva a nombre de María del Valle López de La Barra.

-Boleta de pago de Supercanal del año 2006 al 2021 a nombre de Miguel Antonio Recio.

-Informe de la Municipalidad de Concepción que el inmueble de litis no registra deuda hasta el año 2021.

-Permiso Municipal de Obra de fecha 19/03/2019 solicitado por el Sr. Miguel Antonio Recio.

-Boleto de compraventa del 18/12/1989 del Sr. Juan Carlos Agüero al Sr. Miguel Antonio Recio.

-Boleto de compraventa de fecha 05/10/1976 entre la Sra. María del Valle López de La Barra y el Sr. Miguel Antonio Recio.

-Boleta de pago de EDET a nombre de Miguel Recio de los años 2002, 2004, 2006, 2007, 2008, 2010, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2020.

-Comprobante de pago de Agua y Energía Eléctrica a nombre de Miguel Recio de los años 1980, 1987, 1990, 1998.

Las modificaciones introducidas por el decreto ley 5.756/58 a la ley 14.159, ponen especial consideración en el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. En el caso de autos, nos encontramos con que el referido animus domini se remonta al menos al año 1976. (Boleto de compraventa de fecha 05/10/1976), por lo que cumple requisito temporal previsto por la ley en este sentido.

No obstante ello, estas probanzas serán analizadas en conjunto al resto del plexo probatorio, demostrativo de tal elemento.

## **V.- Corpus posesorio**

Siguiendo el análisis de la demanda. En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, y que debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2.384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

En función de ello, en fecha 03/10/2023 se llevó a cabo al segunda audiencia mediante la cual comparecieron la Sra. María Inés Kortner DNI N° 6.695.743 quien manifiesta ser vecina desde hace muchos años, sostiene que conoce el inmueble y a la Sra. Mariel Recio ya que la misma vive en diagonal de su domicilio, reconoce como dueños a la familia Recio y que no conoció a ningún dueño anterior. Expresa que el Sr. Miguel fue quien hizo construcciones en la casa, en la actualidad está construyendo un segundo piso y que la vivienda está destinada para uso familiar.

La Sra. Corina Rogelia Puentes DNI N° 10.686.732 afirma que conoce a la Sra. Recio desde que nació, es vecina por lo que también conoce el inmueble. Manifiesta que reconoce como dueño al Sr. Miguel Recio y que no conoce dueños anteriores, sostiene que se hicieron reformas en la parte de arriba, edificaciones efectuadas por el Sr. Miguel Recio y que la misma se utiliza para vivienda familiar.

El Sr. Horacio Torres DNI N° 28.919.815 manifiesta que conoce a la actora, que es vecino de la misma y que conoce el inmueble y al dueño Sr. Miguel Recio, expresa que no conoció dueños anteriores y que la vivienda es destinada para uso familiar, sostiene que allí vive la familia Recio, y se efectuaron reformas en la parte de arriba del inmueble.

Asimismo, el 06/07/2023 el Sr. Oficial de Justicia efectúa una inspección en el inmueble de litis. A través de la mencionada medida se constituyó en el lugar donde fue recibido por la Sra. Mariel Carolina Recio actora en autos, y manifiesta la misma que reside desde hace más de 47 años juntamente con sus padres, los cuales destinaron siempre la vivienda como bien de familia. El Sr. Miguel Recio aporta que adquirió los terrenos en el año 1976 y 1978 y a partir de ahí comenzó a construir la mencionada propiedad. Se observa que el inmueble se encuentra en óptimas condiciones, cuenta con dos plantas construidas, y consta de dos dormitorios, un baño, cocina comedor, un garaje y un patio con lavadero. Acto seguido se apersona la Sra. Gladys Cruz DNI N° 3.729.150 domiciliada en calle General Heredia N° 809 de Concepción quien es vecina y manifiesta que conoce a la familia desde el año 1972, que siempre los conoció como dueños del inmueble de litis.

La jurisprudencia señala que: “De igual forma se destaca que la medida inspección ocular con informe vecinal sobre el inmueble objeto de la litis atiende a que el instituto de la prescripción adquisitiva -en tanto modo de adquirir un derecho de propiedad, u otros derechos reales, por el transcurso del tiempo- tiene un fundamento de orden público, pues no ha sido regulado sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social.; motivo por el cual se juzga necesaria su realización”.- Dres.: Bejas - Ibáñez - Cámara Civil Y Comercial Común - Sala 3 - Autos: “Amaya Segundo Oscar vs. Cano Manuel Avelindo s/ Prescripción Adquisitiva” - Nro. Sent: 454 - Fecha de Sentencia: 27/08/2015.

De la medida de inspección ocular realizada se pudo constatar entonces que allí vive el Sr. Miguel Antonio Recio junto con su esposa quienes continúan ejerciendo la posesión del inmueble y que los mismos efectuaron construcciones y mejoras en el inmueble.

De todo lo expuesto, se desprende que lo observado por el Sr. Juez de Paz coincide con las declaraciones de los testigos y con los hechos relatados por la actora en la demanda.

## **VI.- Conclusión.**

Así, queda demostrado en estos autos que el Sr. Miguel Antonio Recio casado con la Sra. Luz Fanny Sarno poseyeron el inmueble al menos desde la década del 70, posesión exteriorizada y que actualmente recae en cabeza de su hija la Sra. Mariel Recio (actora) quienes cedieron sus derechos conforme manifestación expresa de voluntad inserta en libelo de demanda, juntamente con sus hermanos, los Sres. Miguel Ángel Recio y Adrian Enrique Alfredo Recio, también en escrito de demanda. Dicha posesión se halla verificada a través de verdaderos actos materiales de ocupación del inmueble, conforme a las pruebas producidas y a la documentación presentada a las cuales se hizo referencia anteriormente, y que acreditan la posesión del inmueble a usucapir en forma categórica e indubitable por parte de la actora.

En coincidencia con lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil, y conforme a todo lo analizado, estimo que la acción incoada debe prosperar, aclarando a su vez que en cumplimiento de lo normado por el art. 1905 del CCCN se dejará constancia que la adquisición del derecho real a favor del prescribiente se produjo en fecha 05/10/1996.

## **VII.- Costas**

Las mismas se imponen por su orden atento a que el demandado Cristian Calderón Valdez se allanó a la pretensión, y los demandados Luisa Aguero y Juan Carlos Aguero, debidamente notificados, no se opusieron a la acción intentada (art. 61 CPCCT).

Por ello,

**RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR** a la presente demanda declarando que la Sra. Mariel Carolina Recio DNI N° 24.737.094, ha adquirido por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble que se encuentra ubicado en calle General Heredia N° 787 de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, identificado con las siguientes Nomenclaturas Catastrales: Padrón N°157.008, matrícula 16.604, orden 5527, Circ. I, sección CI, manzana 707, parcela I (J). Padrón N° 157.009, matrícula 16.604, orden 5528, Circ. I, sección CI, manzana 707, parcela I (K). Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 025-2019, Expte. N° 8190-R. Sus medidas son: del punto 1 al 2: 19.12m; del punto 2 al 3: 5.35m; del punto 3 al 4: 10.00m; del punto 4 al 5: 14.29m; del punto 5 al 6: 30.10m; del punto 6 al 1: 11.00m. La superficie del inmueble es 394.8410 m2. Se hace constar que el inmueble identificado con el Padrón N° 157.008 cuentan con Matrícula Registral: Z - 03144, y el Padrón N° 157.009 identificado con Matrícula: Z - 03145. A su vez, atento a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se deja expresa constancia de que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 05/10/1996.

**II.- COSTAS** por su orden, según lo considerado (art. 61 CPCCT).

**III.- RESERVAR** el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

**IV.-OPORTUNAMENTE**, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art. 254 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

**HÁGASE SABER.**

Actuación firmada en fecha 19/02/2024

Certificado digital:

CN=HEREDIA María Ivonne, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23166917824

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