

Expediente: **703/18**

Carátula: **ABREGU GRACIELA DEL VALLE C/ YOUNES AMADO JOSE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN III**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **04/05/2023 - 05:01**

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

27250742792 - **ABREGU, GRACIELA DEL VALLE-ACTOR**

90000000000 - **YOUNES, AMADO JOSE-DEMANDADO**

30716271648835 - **VEGA, LILIANA DEL VALLE-DEMANDADO**

30716271648835 - **VEGA, JUAN CARLOS-DEMANDADO**

90000000000 - **YUNES, AMADO JOSE-DEMANDADO**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común III

ACTUACIONES N°: 703/18



H20703605517

JUICIO: ABREGU GRACIELA DEL VALLE c/ YOUNES AMADO JOSE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N°: 703/18.-

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 68 AÑO 2023

CONCEPCION, 03 de mayo de 2023.-

VISTOS:

Para dictar Sentencia de Definitiva en el presente proceso y.-

RESULTA

1).- A paginas 39/40 se presenta la Sra. Graciela del Valle Abregu, DNI N° 13.563.007 con domicilio en Calle Leandro Alem N° 249 de la Ciudad de Monteros, Provincia de Tucumán, por medio de su letrado patrocinante, Dr. Nicolás Miguel Pedraza.

En fecha 03/05/2021 la actora designa nueva letrada patrocinante, Dra. Martin Maria Nuria.

La presente acción tiene como fin adquirir a su favor el dominio de un inmueble ubicado en Calle Leandro Alem N° 249 de la Ciudad de Monteros. Dicho inmueble está compuesto en su lado Norte: por 10,86 mts; en su lado Sur, por 11,48 mts; en su costado Este: 40,21 mts; y en su lado Oeste: 40,29 mts. Sus linderos son: al Norte: Suc. Jose Esteban Villagra; al Sur: Calle Leandro Alem; al Este: Genoveva Rosa de Jodar y al Oeste: Enrique Dante Reinoso.

Indica que dicho inmueble, lo adquirió en fecha 25/06/2012 por Cesión de acciones y derechos posesorios de manos de los Sres. Lidia del Carmen vega y Carlos Alberto Vega, legítimos herederos del Sr. Juan Carlos Vega y la Sra. Teresa Asunción González, quienes le vendieron libre de ocupantes y en el instante la colocaron en posición.

Alega que su animus domini se encuentra probado debido a que se mantiene en posesión pacífica e ininterrumpida desde la fecha de compra del inmueble y el mismo se encuentra en construcción por

lo que afianza aun mas su intención de dominio.

Aclara que los Sres. Lidia del Carmen Vega y Carlos Alberto Vega y anteriormente su padre (Juan Carlos Vega), se encontraron residiendo en el inmueble objeto de la presente y que es continuadora de esa posesión que data desde el año 1989, tal como se prueba con el boleto de compraventa entre el Sr. Amado Jose Younes y Sr. Juan Carlos Vega, con lo que se demuestra que el plazo para adquirir el dominio del inmueble por prescripción, se encuentra cumplido con creces.

Expresa que desde que entro en posesión realizo el pago y regularizo todos los tributos e impuestos relativos al mismo (regularizo situación tributaria ante rentas de la Provincia de Tucumán y Municipalidad de Monteros, deudas ante la SAT, realizo la colocación de un medidor de la empresa EDET).

Adjunta la siguiente documentación original: Plano de Mensura N° 78624/18, Informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario de la Provincia, Boleto de Compraventa entre su persona y los Sres. Lidia del Carmen Vega y Carlos Alberto Vega, Boleto de Compraventa entre el Sr. Amado Jose Younes y el Sr. Juan Carlos Vega, Copia de escritura pública del Sr. Amado Jose Younes, Copia de DNI de su persona y Copia de pago de tributos en 24 fs. Asimismo ofreció prueba informativa y testimonial.

2) Por decreto fecha 07/12/2018 (página 51) se tiene por apersonado a la Sra. Abregu Graciela, se establece la tramitación del presente proceso por las normas del proceso sumario, se ordena el libramiento de Oficios tanto a Catastro Parcelario - Inmuebles Fiscales, a la Municipalidad de Concepcion y al Registro Inmobiliario.-

A página 52 obra fotografía del cartel indicativo con las características referidas al presente proceso. Seguidamente a páginas 60 obra informe remitido por la Municipalidad de Monteros, de la cual surge que el inmueble de litis, se encuentra identificado con el Padrón N° 48.597, no es propiedad fiscal, se haya inscripta a nombre de Younes Amado José, según Escritura N° 333 de fecha 30/09/1977. Asimismo informa que por Boleto de Compraventa de fecha 15/05/1989, el Sr. Younes vende a favor del Sr. Vega Juan Carlos y también señala que existe un legajo del inmueble - Cesiones de Acciones y Derechos Posesorios, presentado por la Sra. Vega Lidia del Carmen y vega Carlos Alberto a favor de la actora en autos.

A fs. 65 obra informe de la Dirección general de Catastro, el cual informa que según sus registros existe plano de mensura para prescribir a favor de la Sra. Graciela del Valle Abregu.

A páginas 79 obra informe del Registro Inmobiliario, donde consta la inscripción de anotación preventiva de litis.

Por decreto obrante a paginas 82 se ordena la citación de Carlos Alberto Vega, Lidia del Carmen Vega y José Amando Younes, a los efectos de que se presenten a estar a derecho. Seguidamente se libraron las cédulas correspondientes.

En fecha 07/06/2021 obra informe del Juzgado Federal Secretaria Electoral, informando los últimos domicilios de los Sres. Vega Carlos Abeto, Vega Lidia del Carmen y Younes Amado Jose.

Por decreto de fecha 17/06/2021 se ordena el libramiento de oficio a las mesa de entrada de los distintos Centro Judiciales, los cuales han informado en fecha 25/09/2021 y 26/07/2021.

Atento al resultado negativo de dichos informes se ordena por decreto de fecha 02/08/2021 la publicación de Edictos. Cumplimentada con dicha publicación, pasen los presentes autos al Defensor de Ausentes, la cual contesta demanda en fecha 25/04/2022 por los ausentes VEGA JUAN CARLOS, DNI N° 7.041.465 y VEGA LIDIA DEL CARMEN, DNI N° 14.023.971 y/o sus herederos,

En fecha 11/05/2022 el Sr. Fiscal Civil, dictamina que se encuentra debidamente integrada la litis, por lo cual, mediante decreto de fecha 19/05/2022 se ordena la apertura a prueba.

En fecha 24/08/2022 se lleva a cabo la Primera Audiencia, con la presencia de la parte actora, su letrada patrocinante, la Dra. Garay por la Defensoría Oficial y en representación de los Sres. Vega Juan Carlos y Vega Liliana del Valle (ausentes). Se proveen las pruebas ofrecidas por la parte actora: Instrumental, Informativa, Testimonial e Inspección Ocular. La parte demandada ofrece solo prueba instrumental.

En fecha 30/09/2022 se llevo a cabo la Segunda Audiencia, donde se procede a producir la prueba Testimonial ofrecida por el actor.

Seguidamente en fecha 31/10/2022 se realiza el informe de prueba, en fecha 30/11/2022 se practica planilla fiscal y por decreto de fecha 12/12/2022 vienen los autos a despacho para dictar sentencia de fondo.

CONSIDERANDO

1) Como primera medida debemos tener presente que estamos ante un proceso sumario, un proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

La usucapión es una institución por medio de la cual el transcurso del tiempo opera para la adquisición o consolidación de un derecho y, como contrapartida, como la perdida de ese derecho para el anterior titular de ese determinado derecho real.

Para Gatti, la usucapión puede definirse como un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de los de goce o disfrute sobre una cosa ajena por la continuación de la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, durante el tiempo establecido por la ley. El fundamento de dicha institución, es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, estimulando su trabajo.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido que la prescripción es una institución de orden público que responde a la necesidad social de no mantener pendientes las relaciones jurídicas indefinidamente, poner fin a la indecisión de los derechos y consolidar las situaciones creadas por el transcurso del tiempo, disipando las incertidumbres.

No debemos olvidar las disposiciones de la Ley 14.159 y el decreto ley 5756/58 que modifica el art. 24 que alude a las prescripciones adquisitivas sobre inmuebles.

Así las cosas, a los presentes autos serán de aplicación las disposiciones mencionadas en el párrafo que antecede y las disposiciones sobre la prescripción adquisitiva que están contempladas en Nuestro Código Civil y Comercial, más específicamente en el Libro Cuarto - Título I - Capítulo 2 - Art. 1897 (y concordantes): "La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la Ley".

2) La Sra. Abregu Graciela pretende adquirir el dominio sobre un inmueble ubicado el Calle Leandro Alem N°249 de la Ciudad de Monteros, compuesto, en su lado NORTE; por 10,86 mts; en su lado SUR: 11,48 mts; en su costado ESTE: 40,21 mts y en lado OESTE: 40,29 mts. Sus linderos son los siguientes: *Norte*: Suc. Jose Esteban Villagra; al *Sur*: Calle Leandro Alem; al *Este*: Genovena Rosa de Jodar y al *Oeste*: Enrique Dante Reinoso. Padrón N° 48597, Matricula 16063, Orden 1019, Circ. I, Sección A, Mza 88, Parcela 27. El recaudo de admisibilidad exigido por el art. 24 de la Ley 14.159 y Decreto Ley 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura (N° 78624/18 - de fecha 08/10/2018), que se encuentra reservado en caja fuerte de este juzgado, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los Resultados de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada.

Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica y que ha durado el tiempo exigido por la ley, conforme lo preceptuado por los arts. 1899, 1900, 1901, 1905 y concordantes del CCCN.-

Existen dos clases de usucapión, conforme surge de nuestro CCCN: la larga (art 1899) y la breve (Art. 1898), las que se diferencian por los requisitos que debe cumplir el usucapiente en cada caso para adquirir un derecho real. Estos recaudos, a su vez, pueden tener alguna variante si la cosa es registrable.

Del texto del artículo 1897 del Código Civil y Comercial de la Nación se infieren los elementos comunes a ambas clases, esto es, la posesión y el tiempo fijado por la ley. Asimismo, el artículo 1939, al establecer los efectos de la posesión, señala que son dos: a) la adquisición legal de cosas muebles, y b) la usucapión:

La posesión podrá ser entonces de cosas muebles o inmuebles, aplicándose un régimen legal distinto para cada caso; por su parte, el tiempo necesario para adquirir un derecho real por

prescripción dependerá de si se trata de una cosa mueble o inmueble y de la existencia o inexistencia de justo título y buena fe. Ambos elementos deben coexistir y se interrelacionan: adviértase que el inicio de la posesión es el punto de partida para el cómputo del tiempo establecido por el Código Civil y Comercial para adquirir un derecho real por prescripción.

Con respecto al concepto de la posesión se han vertido distintas teorías, entre las que deben resaltarse la de Savigny, Ihering y Saleilles.

Savigny, sostiene que para la existencia de la posesión es necesaria la concurrencia de dos elementos: el corpus y el animus domini. El primero es el poder de hecho sobre la cosa, es decir, la posibilidad de disponer físicamente de una cosa. El segundo requiere que quien tiene el corpus se comporte como su verdadero dueño, esto es, sin reconocer en otros la propiedad o un derecho superior sobre la cosa.

En síntesis, como sostiene este prestigioso jurista, "para ser considerado verdadero poseedor de una cosa se requiere necesariamente que aquel que la detenta se conduzca a su respecto como propietario." De lo expuesto en esta teoría, puedo decir, que si una persona tiene el corpus y el animus domini, debe reputársela poseedora, en tanto que ante la inexistencia del animus domini será tenedor.

Ihering, indico que la posesión consiste en el ejercicio de un poder de hecho sobre las cosas, conforme a su destino natural. Es decir que toda relación entre el hombre y la cosa implica la posesión, a menos que una disposición expresa de la ley establezca que solo hay tenencia. Además, este jurista destacó que "ninguna teoría ha admitido nunca que el corpus naciese del simple contacto del hombre con la cosa, es necesario, por lo menos, haber querido apoderarse de ella y dominarla. En su consecuencia, para esta teoría, la posesión se presume, quien intente sostener lo contrario debe probarlo.

Saleilles, este autor, considera que no basta para la relación posesoria ni el simple contacto corporal con la cosa, ni el título jurídico en que éste se funda: la relación posesoria es un todo complejo que encierra ambos elementos como factores reales de la situación económica y social del que la ejerce. Define a la posesión como una efectividad conciente y querida de apropiación económica de las cosas. El corpus viene a ser el elemento visible de esa relación económica entre el hombre y las cosas: es "un conjunto de hechos susceptibles de descubrir una relación permanente de apropiación económica". En cuanto al animus, concuerda con Ihering en que no debía ser necesariamente el concepto romanista del animus domini, sino que sería el propósito de realizar esa apropiación de la cosa, de explotarla en beneficio propio, de un modo independiente.

Analizadas estas teorías, nuestro CCCN en su art. 1909, define claramente la posesión: "Hay posesión cuando una persona, por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no".-

Dicho esto, es menester que el accionante pruebe: 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.

Las modificaciones introducidas por el decreto ley 5.756/58 a la ley 14.159, en su art. 24 inciso c) pone 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.

El pago de impuestos, gravámenes y demás adquieren fundamental relevancia probatoria y son contundentes a los efectos de acreditar el animus domini, atento que se requiere indefectiblemente a través de esta vía, que el pago sea prolongado en el tiempo, y más o menos regular.

3) 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).

Deben tenerse presente que los actos posesorios invocados por la actora y realizados en el inmueble de litis fueron confirmados mediante la Inspección ocular realizada por Cecilia Carolina Carrizo, Prosecretaria - Oficial de Justicia del Centro Judicial Monteros en fecha 29/09/2022.-

Asimismo de la declaración de los testigos: JULIO ROQUE ARROYO (DNI N° 13.010.664) y PEDRO ORLANDO JODA (DNI N° 12.356.252), surge que ambos son vecinos de la actora, que esta reside allí, hace mas de 10 años e incluso realizo una remodelación completa del inmueble. Tambien destacan, que originariamente el dueño fue el Sr. González, posteriormente el Sr. Vega y actualmente la Sra. Abregu.

Es por ello, analizando los testimonios vertidos en autos, como asimismo la prueba documental adjuntada, los informes a distintas entidades públicas, los comprobantes de pago y tasas que gravan dicho inmueble y no habiéndose el Sr. Younes (demandado) presentado a estar a derecho, encontrándose debidamente notificado, y los Sres. Vega Juan Carlos y Vega Liliana, también demandados en autos, no formulando oposición alguna, me llevan al convencimiento de la viabilidad de la acción promovida y más aun ante la también expresa constancia de no encontrarse comprometido el orden público, conforme a lo informado por la DGR - Inmueble Fiscales.-

Por último, El art. 1905 del CCCN, establece que: *“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. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión”.*

A tales efectos, el actor denuncia como fecha de inicio del plazo prescriptivo el año 1989 como consecuencia de la adquisición de la posesión de parte progenitor de los vendedores Lidia del Carmen Vega y Carlos Alberto Vega, tradición ésta efectuada mediante Boleto de Compraventa de fecha 15 de Mayo de 1.989 y que posteriormente la accionante de autos la adquiriera por la ya mencionada Cesión de Acciones y Derechos.

Por todo ello, y atento que se encuentra acreditada la posesión anterior de parte del Sr. Vega mediante los testimonios de JULIO ROQUE ARROYO (DNI N° 13.010.664) y PEDRO ORLANDO JODA (DNI N° 12.356.252), los que cotejados con la documental aportada llevan a éste juzgador a la convicción que hubo accesión de posesiones entre los sucesores particulares - Vega Juan Carlos y Teresa Asuncion Gonzalez - y la actora de autos en un todo de conformidad a la prueba plena y acabada reseñada en el presente.-

Conforme a todo lo analizado, surge que hay prueba suficiente que exterioriza la existencia de actos materiales demostrativos de la posesión, con el ánimo de dueño, en forma pacífica, continua e interrumpida desde 15 de Mayo de 1.989/12/07/2012 hasta la fecha, superando con creces los veinte años exigidos por Ley- Asimismo es dable destacar que a fs. 79 obra constancia de Inscripción Provisoria - *Anotación de Litis* - del inmueble en cuestión.

Por todo lo expuesto encontrándose acreditado lo requisitos legales y en concordancia con lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil, corresponde hacer lugar a la acción planteada por la Sra. Abregu Graciela del Valle.

4) Con respecto a las costas, aun cuando el juicio de prescripción adquisitiva es un proceso contradictorio y las costas debieran como principio ser impuestas al vencido (art. 105 del CPCC), se impone analizar las particularidades del caso pues en supuestos como el de autos, donde si bien hay demandados, los mismos no se apersonaron al presente proceso pese a su debida notificación de traslado de la presente demanda (solo contestaron demanda el Sr. Vega Juan Carlos y Vega Lidia del Valle por intermedio Defensor de Ausentes), entiendo por razones de equidad, y en virtud de que la actora no ha solicitado el BPLG, que las mismas se impongan a su parte.

RESUELVO

1)- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que la Sra. Abregu Graciela del Valle, DNI N°13.563.007, mayor de edad, con domicilio en Calle Leandro Alem N° 249 de la Ciudad de Monteros, ha adquirido por prescripción veinteñal al día 15/05/1.989, el dominio del inmueble compuesto en su lado Norte: por 10,86 mts; en su lado Sur, por 11,48 mts; en su costado Este: 40,21 mts; y en su lado Oeste: 40,29 mts. Sus linderos son: al Norte: Suc. Jose Esteban Villagra; al Sur: Calle Leandro Alem; al Este: Genoveva Rosa de Jodar y al Oeste: Enrique Dante Reinoso - Plano de Mensura N° 78624/18 de fecha 08/10/2018.-

2).- COSTAS, conforme se considera en el punto 4).-

3).-RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

4).- 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.-

HAGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 03/05/2023

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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