

Expediente: **219/16**
Carátula: **SOZA EUGENIA DEL CARMEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **27/12/2023 - 04:51**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - SOLORZANO VICENTE BAUDILIO Y/O SUS HEREDEROS, -DEMANDADO
900000000000 - PEREZ, ARTURO ENRIQUE-HEREDERO DEMANDADO
30716271648834 - INES DE JESUS PEREZ, -DEMANDADO
20284047967 - SOZA, EUGENIA DEL CARMEN-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 219/16



H20702657179

JUICIO: SOZA EUGENIA DEL CARMEN s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 219/16.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 615 AÑO
2023

CONCEPCIÓN, 26 de Diciembre de 2023.-

Resulta que:

1.- A págs. 2/6 se adjunta demanda presentada por Eugenia del Carmen Soza DNI N° 6.144.369, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble de Has.9.402.3338 ubicado en la localidad de Campo Bello Dpto. Graneros y que según plano N° 72275/15 inscripto en la Dirección General de Catastro, se identifica con el Padrón N° 190.823, Matrícula N°65.922, Orden N°117, Circ. II, Sección D, Lám 27, PArc.184j. que fue adquirido de buena fe y a título oneroso mediante Boleto de Compraventa de fecha 04/12/1896 al Sr. Antonio del Señor Fernández DNI N°3.505.889, poseedor del inmueble hasta ese momento.

Manifiesta que posee el mencionado inmueble de forma pacífica, continua e ininterrumpida desde fecha 4/12/1986.

Continúa diciendo que desde dicha fecha viene realizando actos posesorios tales como: Arrendar la propiedad, que tal situación puede ser corroborada con los contratos, cuyas firmas se encuentran debidamente certificados y sellados los respectivos instrumentos en la Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán.

Señala que los primeros son fecha 19/03/2001 y fecha 10/11/2004 entre la Sra. Eugenia Soza y el Sr. Ramón Rafael Romero. Luego de fecha 18/01/2005 entre la Sra. Eugenia Soza y el Sr. Quinto Alejandro Anagua, otro de fecha 19/11/2005 entre la Sra. Soza y el Sr. Rubén Alberto Graneros y otro de fecha 10/03/2006 celebrado entre las mismas partes.

Pago de impuesto inmobiliario desde fecha 01/01/2016 hasta el 31/12/2016, a nombre de Eugenia Soza y pago de impuesto inmobiliario desde el 30/06/2005 hasta el 09/09/2015.

Nota a la Municipalidad de Graneros de fecha 08/03/2004, distintas facturas de liquidación, Certificados, Liquidación de Pagos y Plano de Mensura de fecha 26/06/2015.

2.- De págs. 97 a 113 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario, Sr. Director de Catastro de Área de Inmuebles Fiscales, al Señor Intendente de la Municipalidad de Graneros, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

Atento los resultados de dichos informes, se citan mediante edictos a Vicente Baudilio Solórzano y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble, objeto de este juicio (pág.139).

3.-Atento a lo informado surge que existe un juicio caratulado “Solórzano Vicente Baudilio c/ Albornoz Rosana Noemí y Otros S/ Reivindicación que tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la III° Nominación, donde surge que interviene Vicente Baudilio Solórzano. Razón por la cual se ordena correrle traslado de la demanda mediante proveído de fecha 26/09/2019. Demanda que no es contestada.

Asimismo, atento a los informes de los oficios mencionados se ordena correr traslado de la demanda a Arturo Enrique Pérez en el carácter de heredero de Inés de Jesús Pérez, demanda que tampoco es contestada.

4.- En fecha 10/03/2022 se apersona la María Constanza Taboada Ruiz, Auxiliar de Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la I° Nominación en representación Inés de Jesús Pérez, y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

5.- En fecha 10/08/2022, se lleva a cabo la primera audiencia dentro del marco de oralidad dispuesto por acordada N°1079/18. De este modo, en el mismo acto se provén las pruebas oportunamente presentadas por las partes. Así, la parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 Documental; cuaderno N°2 Testimonial, cuaderno N°3 Informativa, cuaderno N° 4 Inspección Ocular, mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N° 1 instrumental.

5.- En fecha 16/09/2022 se celebra la segunda audiencia prevista en la acordada N°1079/18, por lo que se producen las pruebas pertinentes.

6.- En fecha 25/10/2022 la parte actora presenta alegatos, mientras que la parte demandada lo hace el 10/11/2022.

7.- En fecha 23/11/2022 se practica planilla fiscal y luego del dictamen fiscal civil favorable, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

Considerando que:

1.- La parte 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 como documentación original, 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.

Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley. Es decir que al accionante 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; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

2.- Antes de seguir con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la aplicación del nuevo Código Civil. Como es de público conocimiento, a partir del 1/08/2015, en nuestro país entró en vigencia un nuevo Código Civil y Comercial unificado; ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse.

El nuevo Código Civil y Comercial, establece en su art.7 lo siguiente: Eficacia Temporal.- “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se produce; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

A su vez, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 2537 que dispone: “Modificación de los plazos por ley posterior. 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 requiriere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia”(Cámara Civil y Comercial Común- Sala Única Concepción- “ Guitierrez Jorge Luis y otros/ Prescripción Adquisitiva”- Sent N°38; fecha 22/03/2016).

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde hace más de veinte años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido con anterioridad a la interposición de la demanda. De este modo, resulta claro que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

3.- En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. (Actualmente legislado en el Art. 1928). 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. 2384, 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".

La parte actora acreditó sus actos posesorios sobre el inmueble a través de una inspección ocular. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjunta digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: que el inmueble se encuentra totalmente limpio y cultivada la tierra sobre averiguación del vecindario sobre quien es actualmente el poseedor del inmueble y el que lo explota económicamente al mismo y son coincidentes las respuestas en afirmar que la poseedora y propietaria es la Sra. Soza Eugenia del Carmen desde hace más de 35 años a la fecha y esta quien anualmente arrienda la propiedad y actualmente el arrendatario es un tal Sr. Graneros José desde hace unos 7 años, cabe destacar que el inmueble que inspecciono tiene las medidas y superficie que figuran en el plano de mensura y además son coincidentes los linderos que especifica la copia adjunta."

4.- 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, "con ánimo de tener la cosa para sí", o, "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado "animus domini".

Ello fue acreditado mediante documentación original adjuntada. Dentro de dicha documentación se encuentran: Plano de Mensura N° 72275/15, Boleto de Compraventa, contratos de arrendamiento de fecha 12/11/2004, 29/11/2005, 27/03/2006, 04/04/2005, pago del Impuesto Inmobiliario, facturas de liquidación por entrega de tabaco ante la firma Alliance One Tobacco Argentina S.A.

En relación a la antigüedad de la posesión, aclaro que ello fue probado mediante la inspección ocular practicada y mediante la documentación original adjuntada al expediente; instrumentos que juntos, hacen prueba compuesta. De este modo, a través de la documentación original, inspección ocular, e informe se pudo acreditar que la parte actora, ejerce la posesión a título de dueño (animus) sobre el inmueble, objeto de este juicio, hace más de veinte años.

5.- Por último, en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no ha sido ejercida en forma pacífica e ininterrumpida. Por ello, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que Eugenia del Carmen Soza DNI N° 6.144.369 ha ejercido la posesión a título de dueña, por un período superior a veinte años, sobre el inmueble-objeto de este juicio, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; por lo que cabe hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

6.- Con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado.

Por, lo que,

Resuelvo:

I.- Hacer lugar a la presente demanda declarando que Eugenia del Carmen Soza DNI N° 6.144.369, ha adquirido desde fecha 26/12/23 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en la localidad de Campo Bello Dpto. Graneros y que según plano N° 72275/15 inscripto en la Dirección General de Catastro, se identifica con el Padrón N° 190.823, Matrícula N°65.922, Orden N°117, Circ. II, Sección D, Lám 27, PArc.184j **II.-** Costas, por el orden causado.

III.- Reservar pronunciamiento 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 26/12/2023

Certificado digital:
CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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