

Expediente: **35/20-I1**
Carátula: **MAZA PABLO DANIEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVILES**
Fecha Depósito: **31/07/2023 - 04:39**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - *ANDINA, CARLOS ENRIQUE-TERCERO*
20120050355 - *ESTABLECIMIENTO EL CHURQUI, -DEMANDADO*
20253202026 - *MAZA, PABLO DANIEL-ACTOR/A*
20123993331 - *YANOTTI, MARCELO DANIEL-POR DERECHO PROPIO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 35/20-I1



H3020155307

CAUSA: MAZA PABLO DANIEL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE: 35/20-I1

Juzg. Civil y Comercial Comun U. Nom

Centro Judicial Monteros

REGISTRADO

Sent. N° 80Año 2023

Monteros, 28 de julio de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver la intervención de voluntaria como tercero y la excepción de falta de legitimación activa en los presentes autos y,

CONSIDERANDO:

1- Que en fecha 28/05/21 se presenta el Sr. Carlos Enrique Andina DNI 20.159.214 con el patrocinio letrado de Marcelo Daniel Yanotti y solicita intervención voluntaria como tercero legitimado y excepción de falta de legitimación en los autos principales.

Manifiesta que solicita la intervención en el presente proceso debido al perjuicio que le ocasiona la acción incoada por los Sres. Pablo Maza y Graciela Noemí Franari, en su pretensión de usucapir el inmueble objeto de litis, que no les pertenece por haber sido adquirido de quien no era su titular y especialmente por no cumplir con ninguno de los requisitos establecidos para usucapir.

Refiere además que, dado lo expuesto, los actores carecen de legitimación activa para obtener una sentencia de prescripción adquisitiva, al no cumplir con los requisitos de ley y los hace responsables

en promover una demanda con el solo fin de perjudicarlo.

Sostiene que el inmueble no se encuentra perfectamente deslindado y medido; puesto que solo tiene cercada una porción superior conforme surge del plano de mensura.

Explica que en el año 1982 su madre adquirió un terreno por boleto compraventa al Churqui SCA identificado en dicho loteo como lote N° 2, el cual con el tiempo se empadronó en la Municipalidad de Tafí del Valle bajo el padrón N° 101. Que al fallecer su padre -Carlos Edgardo Andina- sus tres hijos Claudio, Carlos y Marcela Andina, ante escribano público, cedieron todas las acciones y derechos posesorios a Azucena del Valle Fernández -su madre-.

Expresa que en el año 2000, al fallecer su madre, todos los hermanos cedieron, ante escribano público, todos los derechos y acciones hereditarias que componían el haber hereditario; entre ellos el terreno que el actor pretende usucapir. Refiere que dicha cesión fue presentada en los autos caratulados "Andina Carlos Edgardo - Fernández de Andina Azucena del Valle s/Sucesión" Expte 1729/93 que tramita ante el Juzgado de Flia y Suc. de la IIIra Nom.

Respecto de su hermano Claudio, afirma que desde el año 2002 reside en la provincia de Buenos Aires, visitando esporádicamente la casa de Tafí del Valle (colindante al terreno objeto de la presente acción) y que en el año 2018 le solicitó autorización para alquilarla con el fin de solventar con ese rédito sus gastos, comprometiéndose a su manutención y del jardín (terreno base de la presente acción).

Expone que a fines de 2018 en un paseo por Tafi del Valle, descubrió que el terreno (objeto de litis) colindante a la casa de sus padres tenía una construcción. Que intentó hablar con su ocupante el Sr Maza, quien le impidió acercarse, le expresó que era el titular del inmueble y que cualquier inconveniente debía dirigirse a su hermano Claudio -de quien no obtuvo respuesta-.

Que en fecha 21/11/18 inició un amparo a la simple tenencia y ahora toma conocimiento del presente proceso.

Resalta que los actores incurren en una manifiesta y temeraria mala fe en su accionar por no contar con el plazo legal para usucapir; ello porque hasta el año 2000 -mediante la cesión de acciones y derechos hereditarios- la posesión del inmueble la tenía su madre y porque posteriormente, la adquirió en virtud de la Escritura de Cesión N°262, de fecha 22/09/2000, pasada ante escribana Eva del Rosario Herrera (Registro 35), firmada por su hermana Claudia Marcela Herrera y la Escritura de Cesión 905 de fecha 08/09/2000, pasada ante escribana María Emilia Colombo de Anadón (adscripta Registro 22), firmada por Claudio Alejandro Andina; las que fueron aprobadas en el sucesorio mediante sentencia de fecha 20/02/19.

Afirma que ejerció, en calidad de dueño, todos los actos de manutención y administración tanto de la casa como del terreno contiguo. Abonó hasta el año 2018 todos los impuestos y gastos de manutención.

Concluye que surge de un simple análisis de los hechos que los actores no pueden justificar la posesión veinteñal porque el plazo no se ha cumplido.

Respecto del boleto de compraventa adjuntado por los accionantes, manifiesta que, adquirieron de su hermano Claudio Alejandro en fecha 07/07/17 un inmueble por cesión de derechos posesorios de aproximadamente 200m2 ubicado en la intersección de las calles Pablo Picasso y René Favarolo de El Churqui, departamento Tafí del Valle, identificado en el Registro inmobiliario de la Provincia con matrícula T-02013, padrón inmobiliario 83.468 y matrícula catastral 35226-1. Pero que su vendedor

no resulta su titular al haberlo transferido mediante cesión de acciones y derechos hereditarios.

Denuncia la existencia del juicio de prescripción adquisitiva “Andina Carlos Enrique c/ El Churqui S.A.” Expte 1026/19, destinado a obtener el título de propiedad de la casa de Tafi del Valle ubicada colindante al inmueble de litis.

Presenta prueba documental, y denuncia que los originales se encuentran depositados en caja fuerte del juzgado de los autos “Andina Carlos Enrique c/ El Churqui S.A.” Expte 1026/19.

En fecha 09/06/22 son recepcionados los autos “Andina Carlos Edgardo - Fernández De Andina Azucena Del Valle S/ Z- Sucesión.Expte. N°1729/93” provenientes del Juzgado en Flia. y Suc. de la Illra nom. y en fecha 10/08/22 los autos “Andina Carlos Enrique C/ El Churqui S.A. S/ Prescripción Adquisitiva. Expte. N° 1026/19” provenientes del Juzgado en lo Civil y Comercial de la VIIta. Nom.

Corrido traslado, el actor Pablo Daniel Maza contesta en fecha 25/08/22.

Al respecto sostiene que se trata de un planteo dilatorio y de mala fe. Niega categóricamente los hechos narrados. Sostiene su posesión de buena fe y continuador de esta por haberla adquirido conforme a derecho de su anterior poseedor Claudio Andina, libre de ocupantes y de cosas sin gravamen alguno.

Indica que desde que adquirió el inmueble realizó actos de disposición y transformación en el inmueble sin limitación alguna.

2.- Así planteada la cuestión, corresponde analizar si la intervención de los terceros al proceso resulta procedente.

El Art. 48 del CPCCT dispone que, “Podrá intervenir en un juicio pendiente en calidad de parte, cualquiera fuera la etapa o la instancia en que éste se encontrare, quien: 1) acredite sumariamente que la sentencia pudiere afectar su interés propio. 2) Según las normas del derecho sustancial hubiese estado legitimado para demandar o ser demandado en el juicio”.

De dicha norma se colige que la intervención de terceros en el juicio se considera procedente cuando se acredite que la sentencia pudiere afectar su interés propio.

Analizadas las constancias de autos, surge que mediante la presente acción se intenta adquirir el dominio a través del instituto de la prescripción del inmueble ubicado en la localidad de Tafi del Valle, en la intersección de las calles Pablo Picasso y René Favarolo, compuesto por una superficie de 2696,9108m², según plano de mensura N° 80193/19 identificado en la Dirección de Catastro bajo Padrón N° 584.322, Matricula N° 35.226, orden N° 1.3865, Circunscripción III, Sección D, Parcela 1, Mza Parc. 107(E)6, Registro Inmobiliario El Churqui SCA- Mat Reg T-02013.

En el escrito de demanda, el actor Pablo Daniel Maza, manifiesta que el Sr. Claudio Alejandro Andina le vendió a él y su cónyuge Graciela Noemí Fanari la propiedad motivo de esta litis por boleto de compraventa.

Por su parte, el peticionante manifiesta ser hermano del vendedor, y expresa que el inmueble le corresponde por ser el cesionario de las acciones y derechos sucesorios de sus padres. Éste adjunta copias de escrituras públicas de: Escritura de Cesión 262 de fecha 22/09/2000 pasada ante escribana Eva del Rosario Herrera (Registro 35) firmada por su hermana Claudia Marcela Herrera y la Escritura de Cesión 905 de fecha 08/09/2000 pasada ante escribana María Emilia Colombo de Anadón (adscripta Registro 22) firmada por Claudio Alejandro Andina, 20 recibos de la Municipalidad de Tafi del Valle de CISI del Lote identificado como Padrón 101 ubicado en El Churqui a nombre de

Fernández de Andina Azucena y ofrece como prueba el proceso sucesorio actas de nacimientos y "Andina Carlos Edgardo - Fernández De Andina Azucena Del Valle S/ Z- Sucesión.Expte. N°1729/93" provenientes del Juzgado en Flia. y Suc. de la Illra nom. que avalan sus dichos.

Lo hasta aquí mencionado, evidencia que sumariamente el Sr. Andina acredita un interés propio en la acción de litis, por lo que se encuentra comprendido en los alcances especificados en el art. 48 del código de rito antes mencionado.

Es que conforme lo tiene dicho nuestro Tribunal de Alzada con criterio que comparto, "Cabe destacar que la sentencia dictada en el juicio de usucapación tiene eficacia de cosa juzgada material, no solo contra el contradictor en ese juicio, sino también respecto de terceros. Por ello si un terceropretende que el bien le pertenece por ser el verdadero dueño, podrá hacer valer su derecho en tanto su interés es de igual jerarquía que el que alegó el actor en autos. Y si cuenta con legitimación para actuar en defensa de un derecho que le es propio, puede también deducir la caducidad de instancia (CCC Concepción, Sentencia 97 de fecha 23/05/13 en autos: "Ruiz Juan Antonio S/Prescripción Adquisitiva").

Es que, "Tanto la doctrina como la jurisprudencia han sostenido de manera reiterada que la intervención de terceros constituye una medida excepcional y de carácter restrictivo que sólo debe disponerse cuando exista de por medio un interés jurídico que sea necesario proteger y no un mero interés del solicitante, teniendo en cuenta que conduce a que el actor tenga que litigar contra quién no ha elegido como contrario. El artículo 85 procesal establece los presupuestos que deben ocurrir para que proceda la intervención de un tercero a la litis, por lo que deberá analizarse inicialmente si existe en autos la configuración de dichos presupuestos. Conforme surge de las constancias de autos, los incidentistas han invocado la existencia de un interés legítimo propio -por el cual justifican el pedido de intervención-, sosteniendo que la sentencia a dictarse podría afectar su derecho de propiedad, en tanto que la misma deberá expedirse por la existencia o no de la prescripción adquisitiva de dominio que se reclama por la presente demanda, sobre un inmueble que tanto el actor como los incidentistas pretender poseer. Resulta necesario resaltar que de acuerdo con la ley 14.159. y el decreto-ley N°: 5.756/58, el juicio de usucapación tiene carácter contradictorio de acuerdo con el precepto del art. 24 inc. "a". Este carácter contradictorio puede extenderse a otros interesados pues "es evidente que puede ocurrir que haya, además de la persona contra quien se ha usucapido, otras que puedan invocar derechos sobre el inmueble en cuestión. Tal sería el caso de los titulares de derechos reales existentes al tiempo de comenzar la posesión, el adquirente del inmueble cuyo título no haya sido inscripto, un usucapiente anterior, etc. De ahí que el Código Procesal de la provincia de Buenos Aires, establezca que deban ser citados quienes se consideren con derecho sobre el inmueble" (Beatriz Areán Díaz de Vivar "Juicio de Usucapación", pág. 237). Así se ha resuelto que "el trámite por el nuevo proceso reglado por la ley de la nación apunta a dar intervención no solo a los titulares del dominio sino también a todo aquel que pretende discutir la posesión sobre el inmueble a usucapir (RED14-1045) aún cuando debe procederse con criterio restrictivo atento las razones de orden público interesadas (ED229) advertidos de que la usucapación es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159 (ED 93-353)" (in re: "Martínez Moreno, Raúl s/ Información Posesoria", C.C.C. Iª, sentencia del 10/11/89, "Grau, Pedro Ramón s/ Prescripción adquisitiva", C.C.C. Sala 3, sentencia n° 97 del 08/04/94). En consecuencia, resultando justificada la intervención solicitada. (Dras.: Bravo-Ibañez de Córdoba-Posse, Cámara Civil y Comercial Común - Concepción Sala Única, Sentencia: 82, Fecha: 18/05/2012, Causa: Toledo José Arturo s/Prescripción Adquisitiva).

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la intervención voluntaria del Sr. Carlos Enrique Andina, en el carácter de tercero interesado en el presente juicio.

3- Respecto de la falta de legitimación activa, tratándose de una defensa de fondo, se reserva pronunciamiento para su oportunidad.

4- En materia de costas, las mismas se imponen a la actora vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 61 del CPCCT).-

Por ello,

RESUELVO:

I).- HACER LUGAR a la intervención voluntaria del Sr. Carlos Enrique Andina, como tercero interesado en el presente juicio, en el estado en que el proceso se encuentra, de conformidad con lo dispuesto por el art. 51 del CPCCT, por lo considerado.-

II).- DIFERIR el pronunciamiento de la Excepción de Falta de Legitimación Activa, al momento de dictarse la sentencia de fondo.

III).- COSTAS a la vencida, conforme lo meritado.-

IV).-RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.-

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 28/07/2023

Certificado digital:

CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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