

Expediente: **1092/19**
Carátula: **SALAZAR SANTOS FLORENCIO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **28/06/2024 - 00:00**

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

27248300731 - SALAZAR, SANTOS FLORENCIO-ACTOR/A
23277329204 - BRANDAN, JOSE ANTONIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
23277329204 - CARRIZO, HILDA JOSEFA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
23277329204 - CARRIZO, RUPERTO ANTONIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - BRANDAN, AMADEO-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 1092/19



H102315021631

San Miguel de Tucumán, 27 de junio de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**SALAZAR SANTOS FLORENCIO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 1092/19 – Ingreso: 09/04/2019), de los que

RESULTA:

1. Que a fs. 05/09 se presentó Florencio Salazar Santos, D.N.I. N° 11.103.310, con domicilio en calle Belgrano N° 994, Villa Nueva Lules, mediante su letrada apoderada, Alba Roque Ávila. Promovió juicio de usucapión del inmueble ubicado en calle Belgrano N° 923/975, de la ciudad de San Isidro de Lules, Departamento Lules, de ésta provincia, individualizado en la Dirección General de Catastro como Padrón N° 75.668, Circ. II, Sec. B, Lam. 73, Parc. 71, Matr. 160408, Orden 51. La presente acción se inició contra Amadeo Brandan.

Manifestó que desde el año 1979 ocupó en calidad de poseedor el inmueble en cuestión, ubicado al frente de su hogar. Detalló que se trata de un terreno baldío, encargándose de su mantenimiento, cortes de césped, retiro de malezas, nivelación y fumigación. Que, con el tiempo, colocó postes con alambrado. Que solicitó servicio de energía eléctrica, como así también pagó SAT, el impuesto inmobiliario y el impuesto municipal. Mencionó que, junto con su hijo, utilizan el terreno para estacionar vehículos. Solicitó beneficio para litigar sin gastos. Citó el derecho que considera aplicable al caso y ofreció pruebas.

A fs. 90 se presentaron los Sres. José Antonio Brandan, Hilda Josefa Carrizo y Ruperto A. Carrizo, en carácter de herederos de Amadeo Brandan, a fin de solicitar traslado de la demanda.

Corrido el traslado de ley, los herederos informaron el 02/09/2021 que se encuentran apersonados, adjuntando los correspondientes recaudos legales.

2. Requeridos los informes correspondientes sobre las personas que figuran como dueñas del inmueble, tengo que la Dirección General de Catastro comunicó que el padrón N° 75.668 se encuentra inscripto a nombre de Amadeo Brandan. Asimismo, en el informe dominial presentado el 05/03/2024, figura como titular del dominio Amadeo Brandan. De igual manera, en fecha 21/12/2023, la Municipalidad de San Isidro de Lules indicó que el inmueble se encuentra empadronado en su Municipio a nombre de José Amadeo Brandan.

Por resolución del 20 de septiembre del año 2022 se otorgó el beneficio para litigar sin gastos al actor.

Mediante decreto del 31/03/2023 se intimó a José Antonio Brandan, Hilda Josefa Carrizo y Ruperto A. Carrizo, a fin de que denuncien si conocen la existencia de más herederos, y por presentación de fecha 26/06/03 cumplieron en informar que no conocen la existencia de más herederos. El 06/07/2023 el actor adjuntó la publicación de edictos.

3. Abierto el presente proceso a pruebas el 11/09/2023, se proveyeron las que fueron ofrecidas por las partes en la primera audiencia (de fecha 27/11/2023). El 06/05/2024 se llevó a cabo la segunda audiencia; allí se produjeron las pruebas, se clausuró el período probatorio y la parte actora alegó oralmente. Se practicó planilla fiscal y, finalmente, pasó el expediente a dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

1. Que Florencio Salazar inició demanda de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en calle Belgrano N° 923/975, de la ciudad de San Isidro de Lules, Departamento de Lules, de esta provincia, individualizado en la Dirección General de Catastro con el Padrón N° 75.668, Circ. II, Sec. B, Lam. 73, Parc. 71, Matr. 160408, Orden 51, argumentando que lo posee desde el año 1.979, corresponde analizar si la demanda planteada es procedente o no en base a las pruebas colectadas en autos.

2. Los arts. 4.015 y 4.016 del C.C. consagran la prescripción adquisitiva larga, o sea la que se cumple luego de transcurridos veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título ni buena fe. De lo que se desprende que su progreso se encuentra sometido a las siguientes condiciones: a) Posesión por sí o por otro, en nombre y para el poseedor, a título de dueño (Arts. 4.015, 2.351, 2.373 y 2.374 del C.C.), comprendiendo la posesión no sólo el contacto físico con la cosa, sino también la posibilidad física de ese contacto, y el ingreso de la cosa en la custodia del poseedor o tenedor; lo que se refiere al corpus posesorio. Y el animus posesorio: que se refiere al comportamiento de la persona como si fuese propietario de la cosa, sin reconocer el derecho de propiedad en otro. b) La posesión continua y no interrumpida a título de dueño, poseyéndola para sí y no para otro: y pública (arts. 2479 y 4016 del C.C.). c) que lo sea durante el plazo de veinte años (Art. 4015 del C.C.) (Peña Guzmán - Derechos Reales, tomo III, Pág. 256.- Marina Mariani de Vidal: Curso de Derechos Reales, Tomo III).

La ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el decreto ley Nro. 5756/58, dispone que el juicio debe ser contencioso y entenderse con quien resulte titular de dominio de acuerdo con las constancias del Registro Inmobiliario, y Catastro Parcelario, cuya identificación debe acompañarse con la demanda; debe procederse a la citación por edictos cuando no se pueda determinar quién registra la titularidad del dominio, o cuando, se desconozca su domicilio; acompañar plano de mensura, y producir otras pruebas que no sea exclusivamente la testimonial, siendo especialmente considerado el pago de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoque la posesión.

Los extremos requeridos para la procedencia de la usucapión ejercida como acción, son la prueba plena y concluyente de la existencia: a) del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa. b) del animus, o la intención de tener la cosa para sí. c) del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica (doctrina del art. 4015 del Código Civil).

3. Entrando al análisis de las pruebas aportadas para determinar si se encuentran reunidos los extremos que la ley de fondo exige para la procedencia de este tipo de acciones, tengo que:

a) Con relación al pago de impuestos y servicios, que según la ley 14.159, "será especialmente valorado", acredita haber abonado el impuesto inmobiliario con las treinta y un facturas de los períodos comprendidos entre los años 2000 a 2013. También ha aportado nueve facturas de la Dirección de Rentas de la Municipalidad de San Isidro de Lules pagadas desde el año 2004 al 2007.

El cumplimiento de las obligaciones tributarias sólo puede llegar a constituir una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., "El régimen procesal de la prescripción adquisitiva", LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión", pág. 165/166).

En relación a los servicios domiciliarios, cuento con una factura de EDET con comprobante de pago de fecha 24/01/2019. El pago de los servicios sólo puede llegar a constituir una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., "El régimen procesal de la prescripción adquisitiva", LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión", pág. 165/166).

b) A fs. 28 se encuentra agregado el plano de mensura N° 34.571/2000 sellado por la Dirección General de Catastro el 04/02/2000 y a fs. 146 el actor acompañó el plano de mensura actualizado (N° 81334/20, de fecha 18/02/2020).

Respecto de este instrumento, se impone efectuar la siguiente precisión: el mismo constituye un recaudo formal de admisión de la demanda de usucapión (conf. art. 24, inc. b), ley 14.159), mas no posee eficacia para probar la realización de actos posesorios, ni tampoco que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años. Empero, se ha señalado que constituye un elemento a valorar con relación a la posesión si es que ha sido confeccionado mucho tiempo antes de la iniciación de la demanda (Cf., CSJTuc., doctrina de sentencia N° 1054 del 09/11/2007).

Tal situación se produjo en el caso en examen, puesto que el plano de mensura N° 34.571 fue confeccionado en el año 2000 y la acción fue interpuesta en el año 2019, lo que será especialmente valorado.

c) En el marco de la segunda audiencia declaró Concepción de María Cortés, quien manifestó que lo conoce al Sr. Salazar como vecino, hace más de 45 años. Identificó el inmueble en cuestión y reconoció al Sr. Salazar como dueño. Por su parte, Mirta Soledad Olea expone que conoce al actor hace más de veinte años. Ubica el inmueble y reconoce como dueño de la propiedad a Salazar Santos.

d) En fecha 20 de diciembre del 2023 se realizó la inspección ocular, siendo atendidos por el actor. Se deja constancia que se trata de un inmueble de 20 metros por 50 metros aprox., en cuyo frente

posee tela de alambre en buen estado y un portón de caño estructural. Que posee el cartel del juicio. Se indicó que cuenta con un techo de 6 metros por 6 metros aprox. de chapas con dos postes de madera como pilares, y dos tirantes de madera y perfiles de hierro. Se destacó que el inmueble no se encuentra cerrado en el contrafrente. Se adjuntaron fotografías.

Constituido en el domicilio colindante, fueron atendidos por el Sr. Quiroga, quien reconoció que el Sr. Salazar Santos ocupa el inmueble hace aprox. 50 años. El vecino José L. Romano, de manera coincidente, indicó que el actor ocupa el inmueble hace aprox. 40 años.

4. Como corolario del análisis de todos los elementos probatorios cabe concluir que corresponde hacer lugar a la demanda y así se declarará. Es que, la documentación aportada, sumado a los testimonios brindados por las testigos ofrecidas y la información recabada en el Juzgado de Paz de Lules, me permiten concluir que la prueba aparece como fidedigna, completa, y concluyente en torno a que el actor posee el inmueble, y detenta la posesión pública y pacífica en forma ininterrumpida.

El plexo probatorio rendido revela la existencia del corpus y el ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal, puesto que crean la convicción y certeza suficientes pretendidas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio.

5. El art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. A tal fin, es necesario determinar la fecha del comienzo de la posesión del actor.

Como es necesario establecer una fecha precisa desde la cual comienza la posesión del actor, tomaré aquella a la que se refiere el plano de mensura N° 34.571 ejecutado en la Dirección General de Catastro en fecha 04 de febrero del año 2.000. En consecuencia, computado desde dicha fecha el plazo prescriptivo, cabe concluir que la adquisición del derecho de dominio se produjo el 04 de febrero de 2.020.

6. Las costas se impondrán por el orden causado, conforme al art. 479 CPCCT, último párrafo.

7. Finalmente, para proceder a la regulación de honorarios del profesional que intervino en el proceso es necesario establecer el valor de los bienes susceptibles de apreciación pecuniaria que fueron objeto de este juicio, cfr. art. 20 de la Ley 5.480. No habiéndose producido aún su determinación, corresponde diferir el auto regulatorio a fin de dar íntegro cumplimiento con lo normado por el artículo 39 inc. 3.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva incoada por Florencio Salazar Santos, D.N.I. N° 11.103.310. En consecuencia declarar adquirido a su favor el inmueble ubicado en calle Belgrano N° 975, Departamento Lules, de ésta Provincia. De acuerdo con el plano de mensura N° 81334/20, expte. 11732 G 20, cuenta con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N° 75.668; Matrícula/Orden: 16408/51, Circunscripción II; Sección: B; Lámina: 73; Parcela: 71, y registra las siguientes medidas: del punto 1 al 2: 48.10 m.; del punto 2 al 3: 19.81 m.; del punto 3 al 4: 48.84 m.; y del punto 4 al 5: 7.24 m.; y del punto 5 al 1: 12.73 m.; lo que hace una superficie de 964.5305 metros cuadrados.

II.- FIJAR como fecha en que se produce la adquisición de la propiedad el día 04 de febrero de 2.020 (art. 1905 CCyC).

III.- EXPÍDASE testimonio de hijuelas a los fines de su inscripción en los registros públicos.

IV.- COSTAS por su orden, atento lo tratado.

V.- HONORARIOS para su oportunidad.

HAGASE SABER.- NSN

JOSÉ IGNACIO DANTUR

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL IV° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 27/06/2024

Certificado digital:

CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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