

Expediente: 803/11
Carátula: SERRA ELENA DEL VALLE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC
Tipo Actuación: FONDO
Fecha Depósito: 20/12/2024 - 04:51
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - QUINTANA, FERNANDO LUIS-DEMANDADO
30716271648835 - RODRIGUEZ, FRANCISCO M.-DEMANDADO
20377264038 - SERRA, ELENA DEL VALLE-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 803/11



H20901734962

JUICIO: SERRA ELENA DEL VALLE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 803/11.-

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.) 2024

Concepción, 18 de Diciembre de 2024.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: “**Serra Elena del Valle s/ Prescripción Adquisitiva**”, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- A págs. 2/6 se adjunta demanda presentada por Elena del Valle Serra DNI N°6.425.194, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en calle San Martín N° 61 de la ciudad de La Cocha, Pcia. de Tucumán, Nomenclatura catastral: Padrones N° 91.497, y N° 94.574, Matrícula N°: 61666; Orden 71 y 279; Circ. I, Secc. A, Manz. 16, Parc. 4B, 4A. Superficie: Abarca una superficie de 345,0569 mts2, según plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 51.156/07, Expte. N° 21381-C-07. Linderos: Norte: Gloria Gladis Gallo Caniparoli; Sur: Francsico Mercedes Rodríguez; Este: Ana Correa de Olivera; Oeste: calle San Martín.

Manifiesta que en fecha 31/03/1987 adquirió el inmueble que le fue vendido por el Sr. Camilo Beti L.E. N°0.966.871 8 (con la firma asimismo de su esposa Sra. Carmen Estrada de Beti) en virtud de Boleto de Compraventa celebrado en la ciudad de Alberdi y con la certificación de firmas por parte de la Escribanía de Registro N°24

Señala que el inmueble le correspondía al Sr. Beti por compra que le hiciera mediante instrumento privado al Sr. Isidro Elena el 30 de agosto de 1983, por ello el vendedor ejercía la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe, por sí mismo, es decir por sus propios derechos y además era continuador de la posesión que ejerció su antecesor el Sr. Elena.

Indica que en el carácter de comprador, adquirió de manera legítima la posesión sobre el inmueble, y es así como lo expresa el boleto mencionado, con todo lo edificado en el, plantado y adherido a su suelo, ejerciendo desde entonces la posesión material y efectiva del mismo y subrogándose en la práctica real a los derechos y acciones hasta ese momento detentados por el Vendedor Sr. Beti y sus antecesores.

Señala que dicha subrogación o accesión de la posesión que invoca a su favor, se encuentran acreditadas en las cláusulas del instrumento ya mencionado, tratándose a todas luces de una posesión de buena fe y pública.

Que en virtud del nexo jurídico existente, entre los antiguos dueños, poseedores que le transfirieron sus derechos, deviene precedente la unión o accesión de la anterior posesión del vendedor, con la actual posesión que ejerce por ser todas idénticas en sus características de pacíficas, públicas, ininterrumpidas y de buena fe.

Continúa diciendo que desde la entrada en posesión, realizó mejoras de todo tipo en el inmueble, como remodelación y adaptación para albergar oficina de la empresa de la que es titular, arreglos y acondicionamientos múltiples y con diferentes fines, como también pagos de impuestos que lo gravan.

Que es así que adjunta numerosas boletas de los mismos en la documentación que acompaña a la presente demanda, Que con ello cree que queda evidenciada la accesión posesoria sin ningún tipo de vicios y de buena fe de parte de los actores y por un vínculo jurídico entre partes.

2.- De fecha págs. 125 a 184 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario, al Registro Inmobiliario, al Sr. Director de Catastro de Área de Inmuebles Fiscales, al Sr. Intendente de La Municipalidad de La Cocha, con sus respectivos informes.

Atento a los resultados de dichos informes, se ordena correr traslado de la demanda al Fernando Luis Quintana y se ordena citar por Edictos a Juan Antonio Varela y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio.

3.- En base a la inspección ocular realizada por el Juez de Paz de Juan Bautista Alberdi se ordena citar nuevamente a los herederos de Juan Antonio Varela.

4.- En fecha 01/08/2023 se ordena citar por Edictos a Francisco M. Rodríguez y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio y se le corre traslado de la demanda.

5.- En fecha 11/03/2024 se apersona la Dra. Isabel Nacul, Defensora Oficial de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo II° Nominación y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

6.- En fecha 17/05/202, se lleva a cabo la primera audiencia. 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 instrumental; cuaderno N°2 informativa, cuaderno N°3 inspección ocular, cuaderno N°4 testimonial. Mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N° 1

instrumental.

5.- En fecha 01/10/2024 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y las partes presentan los alegatos.

6.- 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 descrito en las resultas, mediante la llamada posesión veintañal. 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 resultas 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- “ Guiterrez 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 treinta 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 llevada a cabo por el Juez de Paz de La Cocha. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: *"(se constata que funciona una oficina comercial de servicios fúnebres de Enrique Serra, que posee vereda con baldosas, cubierta por galería de mampostería, un frente vidriado con un portón de dos hojas en su sector central, en donde consta el nombre de la empresa de servicios sociales. El interior se presenta con una división de un tabique, y en su sector norte se realiza la atención al público, por lo que se encuentra con mobiliario adecuado a tal fin, como ser asientos, dos escritorios, mostrador, computadoras, bibliotecas, cortinas. Las paredes están machimbradas hasta la mitad de su altura y se presentan revocadas y pintadas de blanco en su sector superior. El techo está machimbrado por completo, y posee un ventilador de techo. En el sector sur de adelante hay un pequeño depósito de ataúdes. En el sector Este, que constituye el fondo, existe una vieja vivienda asentada en barro, fuera de uso, que debió servir de vivienda en otros tiempos. Contestando el punto 5 la requisitoria, cuanta con los servicios de agua corriente, luz y pavimento. Punto 6: limita al Norte con Adrián Camiporali, con las paredes de su propiedad; al Sur; con la agencia de quiniela, con tapia de mampostería; al Este limita con Isidro Elena, que es el propietario del galpón cuyas paredes sirven de límite. Para el Oeste está al frente del inmueble, sobre calle San Martín N°61. Todos los vecinos enumerados han coincidido en que hace más de 3 décadas que el inmueble está ocupado por la empresa de servicios fúnebres Enrique Serra() "*.

También acreditó sus actos posesorios mediante prueba testimonial.

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°51.156/07, Expte. N°21381-C-07, Boleto de Compraventa de inmueble urbano de fecha 31/03/1987 con certificación de firma ante Escribano, Boletos de impuestos y tasas, Impuesto inmobiliario de Rentas de la Provincia, impuestos de SAT.

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 Víctor Hugo Núñez DNI N°16.222.508 ha ejercido la posesión a título de dueño, 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.- En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, la fecha del Boleto de Compraventa mediante el cual adquiere el inmueble de litis, es decir desde fecha 31/03/1987.

7.- 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 Elena del Valle Serra DNI N°6.425.194, ha adquirido desde fecha 31/03/1987 por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle San Martín N° 61 de la ciudad de La Cocha, Pcia. de Tucumán, Nomenclatura catastral: Padrones N° 91.497, y N° 94.574, Matrícula N°: 61666; Orden 71 y 279; Circ. I, Secc. A, Manz. 16, Parc. 4B, 4A. Superficie: Abarca una superficie de 345,0569 mts², según plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 51.156/07, Expte. N° 21381-C-07. Linderos: Norte: Gloria Gladis Gallo Caniparoli; Sur: Francsico Mercedes Rodríguez; Este: Ana Correa de Olivera; Oeste: calle San Martín.

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 19/12/2024

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>.