

Expediente: **362/19**
Carátula: **SANCHEZ ROSARIO JESUS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **26/07/2023 - 04:48**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - *VICENTA LIDIA LARA DE SANCHEZ, -DEMANDADO*
20213319397 - *SANCHEZ, ROSARIO JESUS-ACTOR*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 362/19



H20702620380

JUICIO: SANCHEZ ROSARIO JESUS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 362/19.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 315 AÑO
2023

CONCEPCIÓN, 25 de Julio de 2023.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: **“SÁNCHEZ ROSARIO JESÚS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”**, de cuyo estudio

Resulta que:

1.- A fs. 2/3 se presenta la Sra. Rosario Jesús Sánchez, DNI: 33.330.702, con domicilio en calle José Gorriti 287 de la ciudad de San Miguel de Tucumán con patrocinio letrado, e inicia juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en El Molino dpto. Chicligasta, fracción I, Circunscripción I, Sección E, Mz.o lámina 552, parcela 168 D, padrón 158.814, matrícula y orden, 31.415/146, con una superficie según plano número 81511/20 Expte. 27676/19 de 415,7922 mts 2, dentro de los siguientes linderos Norte Ruta Nacional 65; al Sur: Ramón Graneros; al Este: Fracción 2, Oeste: Celso Gabino Cabrera.

Manifiesta que inicia este juicio por el transcurso de más 10 años de posesión continua, pública, pacífica, ininterrumpida con justo título de su padre que continúa su posesión debido a la Cesión de la posesión que realizó aquel a su favor. Sostiene que mediante boleto de compraventa suscripto entre Lidia Vicenta Lara de Sánchez y Julio Rosario Sánchez en fecha 18/11/2002 éste último adquirió el inmueble y comenzó a poseerlo.

Continúa relatando que se encuentra ante una posesión corta o decenal ya que se encuentran cumplidos los extremos requeridos de posesión, animus domini, pública, continua, pacífica durante

diez años con justo título y buena fe en la adquisición ya que en fecha 12/08/2019 su padre le cedió la posesión del inmueble mediante acta de cesión que acompaña, quien había comprado a los Sres. Lara de Sánchez y Luis Alberto Sánchez y menciona como actos posesorios el pago de impuestos y la confección del plano de mensura para prescripción adquisitiva.

Se hace constar que en el plano de mensura presentado en autos, se indican como linderos del padrón al Norte Ruta Nacional 65, al Sur familia Alderete, al este Julio Sánchez y al Oeste familia Alderete y como antecedente en la matrícula registral Z-6977.

2.- En autos obran los oficios e informes remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, al Registro Inmobiliario de la Provincia, y al Sr. Director de Inmuebles Fiscales, con sus respectivos informes acerca del presunto titular de dominio.

3.- La Dirección de Catastro informa que el inmueble referente al padrón cuyo informe se requiere no se registra como de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. El registro inmobiliario provincial inscribe en la matrícula Z-06977 la anotación preventiva de Litis y remite informe en fecha 01/10/2021 con presentación de la parte actora del folio real inscripto en la matrícula indicada con la titularidad en el rubro 6, asiento 1 de la Sra. Vicenta Lidia Lara de Sánchez por compra efectuada mediante escritura 215 en fecha 30/04/1986. .

En relación al padrón la Dirección de Catastro en sus registros figura el padrón 158814 con antecedente en la matrícula registral reseñada y como su titular y antecedente de dominio la Sra. Vicenta Lidia Lara de Sánchez.

4.- Debido a los informes obrantes en autos se dispone dar traslado de la demanda a Sra. Vicenta Lidia Lara de Sánchez a quien se notifica a través del juez de paz de la localidad de Alpachiri así como del proveído de apertura a pruebas y de la citación a la primera y segunda audiencias celebradas en autos en fecha 18/11/2021 y 04/04/2022 quien no contesta demanda ni se apersona en estos actuados no obstante las notificaciones referidas.

5.- La parte actora acompaña documentación en formato digital consistente en poder especial para escriturar otorgado por la Sra. Vicenta L. Lara y el Sr. Luis A. Sánchez en favor de su hija María Julia Sánchez con la finalidad de extender escritura de dominio para el Sr. Julio Rosario Sánchez; boleto de compraventa de fecha 18/11/2002 celebrado entre la Sra. Lara y el Sr. Sánchez y Sr. Julio R. Sánchez como comprador del inmueble de Litis; Cesión de derechos de fecha 13/08/2019; una sola boleta de pago del impuesto inmobiliario por \$111,08 como primera cuota de un plan de pago del año 2019; plan de facilidades de pago de los años 2017, 2018 y 2019.

6.- Existiendo hechos de justificación necesaria, se abre la causa a prueba y se convoca a las partes a la primera audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, La parte actora ofrece y produce las siguientes: Documental (A1), Información Sumaria Policial (A2), y Testimonial (A3). La parte demandada no contesta demanda y no se presenta en autos tampoco en la etapa probatoria. En fecha 18/11/2021 se realiza la primera audiencia de proveído de pruebas y en fecha 04/04/2022 se produce la segunda audiencia de producción de pruebas en la que se desarrolla la prueba testimonial ofrecida por la parte actora en el cuaderno de pruebas A3. Se toma declaración a los testigos Griselda del Valle Sosa D.N.I. N° 17.867.478, María del Valle Fernández D.N.I. 16.175.853 y Ramón Horacio Ríos D.N.I. N° 32.401.473 y quedan sus declaraciones registradas en el sistema de videograbación que a tal efecto se reserva por secretaría.

7.- En fecha 07/04/2022 informa Secretaria sobre las pruebas presentadas y producidas y es puesto el expediente a disposición de la parte actora que presenta alegado que se encuentra agregado en autos presentados en fecha 17/04/2022.

8.- En fecha 03/06/2022 se practica planilla fiscal; la cual es repuesta por la parte actora. Luego de remitido el expediente al Sr. Fiscal Civil este emite dictamen en fecha 05/08/2022 aconsejando hacer lugar a la acción intentada con lo que vienen los autos para el dictado de la sentencia definitiva.

Considerando

1.- La parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descripto 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 para lo cual se 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- “ Gutierrez 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, debido a que su padre le efectuó una cesión de derechos en el año 2019, invoca justo título y 10 años de posesión continuando la posesión de aquel. De este modo, resulta claro que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil y Comercial vigente desde 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. Civil (Actualmente legislado en el Art. 1.928). 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".

En este tipo de procesos la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas con suma prudencia, debido a las consecuencias que se derivan para las partes de la sentencia. Es necesario contar con prueba compuesta o compleja pues el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver. La prueba no puede ser ponderada en forma aislada.

La parte actora invoca como actos posesorios sobre el inmueble, la confección del plano de mensura N° 50.987/07, correspondiente al Padrón del inmueble de Litis, el pago del servicio de agua, lo cual no acreditó con documentación y la cesión de acciones que indica que efectuó su padre a su favor.

Para sostén de la pretensión de la actora ofrece prueba de información sumaria policial el cuaderno de pruebas A 2 practicada por el Subcomisario Héctor Medina, en fecha 08/03/2022 quien indicó que en el inmueble no se encontraron moradores y que entrevistado el Sr. Ramón Alderete, vecino colindante al sector oeste, dijo que reside la ciudadana Rosario Sánchez, hija de Julio Sánchez hace varios años sin poder precisar el tiempo.

En el cuaderno de pruebas A 3 se ofrece la declaración de los testigos llevada a cabo en fecha 4/03/2022 en ocasión de la celebración de la segunda audiencia, registrada con el sistema de videograbación, video que reproduzco en este mismo momento, a la que concurrieron Griselda del Valle Sosa, María del Valle Fernández y Ramón Horacio Ríos.

La primera testigo Sra. Sosa, 55 años, dijo vivir en el Molino, empleada, indicó que conoce a la actora por ser del pueblo, la conoce de chica, y también al inmueble de Litis, siempre supo que el Sr. Julio Sánchez y la madre de la actora son los dueños del inmueble. Dijo luego que ahora la dueña es Rosario Sánchez, antes estaba el padre y la Sra. Yolanda. Desde que tiene memoria ellos siempre fueron los dueños. El terreno se encuentra en poder de la Sra. Sánchez, siendo de público conocimiento.

Luego es el turno de la Sra. Fernández, 57 años de edad, vecina de el Molino, ama de casa, dijo que son amigos de muchos años y que conoce a la Sra. Sánchez de hace muchos años, desde antes que naciera, Sostuvo que conoce el inmueble y dijo que los propietarios son los padres de la Sra. Sanchez y que lo tiene "la Yolanda", madre de la actora, ellos viven aún y allí. Dijo que la Sra. Sánchez lo mantiene limpio. Dijo que lo tiene ahora al terreno la charo, hija de los dueños de ahí, que los dueños lo tienen al inmueble desde antes que naciera ella.

El turno luego del testigo Ríos, de 36 años, domiciliado en el Molino, jornalero, dijo que conoce a la Sra. Sánchez desde que es chico así como al inmueble. Anteriormente vivía el padre de la Sra. quien no sabe si vive. Hoy lo posee la madre, Yolanda, y adentro del inmueble está la Sra. Yolanda, la madre de Rosario, esposa de Julio Sánchez donde tienen una casa, un galponcito, siendo de público conocimiento.

Los testigos, vecinos del lugar, manifestaron con sus dichos que los dueños del inmueble son los padres de la actora, si bien en algún momento alguno manifestó que lo tiene al inmueble la actora, también dijeron que los dueños son los padres de ella, que al terreno lo tiene "la Yolanda", madre de

la actora. El Sr. Ríos fue contundente al afirmar que al inmueble lo posee la madre de la actora, esposa de Julio Sánchez. Los testigos no refieren a un uso exclusivo del inmueble por parte de la actora y afirman que en él se encuentra en posesión su madre, por lo que la pretensión de posesión excluyente por parte de la actora a título de única dueña, no se encuentra acreditada ni con la documentación acompañada, ni con la declaración de los testigos.

En fecha 11/05/2023 se dispuso, como medida para mejor proveer efectuar una inspección ocular y se encomendó su realización al Sr. Juez de Paz de Alpachiri. Resulta de trascendental importancia lo indicado por el Sr. Juez de Paz quien apersonado en el inmueble de Litis es recibido por el Sr. Julio Rosario Sánchez. Indica el magistrado que al inmueble lo ocupa el Sr. Sánchez y su esposa, Sra. Yolanda Pabla Rodríguez en calidad de propietarios desde el año 1.982, por habérselo adquirido a la Sra. Lidia Lara de Sánchez y al Sr. Luis Sánchez. Manifiesta que se observa un tinglado construido hace aproximadamente 15 años y el terreno se encuentra cercado con tela metálica romboidal con postes de quebracho. Constata la existencia de un cartel de lienzo con la indicación del presente juicio. Así, entre los vecinos interrogados, el Sr. Chaile manifestó que el inmueble es ocupado por el Sr. Sánchez y su esposa y la Sra. Flavia Morales dijo que el inmueble lo ocupan los Sres. Sánchez y su esposa doña Yolanda y que escuchó que son los dueños que se lo compraron a sus anteriores dueños. A su turno el Sr. Torres indicó que los Sres. Sánchez y su esposa ocupan el terreno hace más de 20 años y que cree que en calidad de dueños. El Sr. Juez de paz informa además que poseen su vivienda contigua al inmueble de referencia y que no existen delimitaciones ni cercamientos entre ambos inmuebles por lo que aparentan ser un mismo inmueble con dos portones corredizos y una puerta metálica de acceso al predio.

Como puede apreciarse, la prueba de inspección ocular ha sido contundente a los fines de acreditar que en el inmueble de Litis es poseído por los padres de la actora, quienes manifiestan hacerlo en calidad de dueños de acuerdo también a los testimonios de los vecinos concordantes con sus dichos, no habiendo hecho referencia ninguno de los entrevistados a la presencia de la actora en el lugar. Recuérdese que en el acta realizada por el Subcomisario en marzo de 2022, tampoco se encontraba presente la actora en el inmueble, al igual que cuando se realizó la inspección ocular que solicité practicar en autos.

Asimismo del análisis de todo el material probatorio, valorado en su conjunto, no existen pruebas de actos posesorios efectuados por la actora, más allá de algún testigo que indicó que ella tiene el inmueble ahora, dado que la prueba testimonial no puede ser tenida en cuenta únicamente como prueba cabal de posesión, la que necesita ser complementada con prueba relevante que permita acreditar actos posesorios sobre el inmueble durante el plazo legal. Además a ello se suma que la mayoría de los testigos señalaron que los dueños del inmueble son los padres de la actora, tal como da cuenta el acta de inspección ocular practicada recientemente y en la que ni siquiera se menciona que la actora ejerce algún tipo de ocupación sobre el predio.

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 no ha podido ser acreditado por la actora. La prueba documental aportada nada indica acerca de la posesión que invoca, la inspección ocular echa por tierra sus dichos y los dichos de los testigos acerca de la propiedad y posesión del inmueble en cabeza de los padres de la actora, impiden acoger su pretensión de manera favorable. Resulta además llamativo que la actora acompaña un instrumento de cesión, sin certificación de firma, con fecha , agosto del año 2019 y en igual mes inicia la demanda de prescripción adquisitiva, invocando haber ejercido por diez años la posesión, así, textualmente dice: "En fecha 12 de agosto de 2019, mi padre cedió a mi favor la posesión de un inmueble ubicado en El Molino () Desde la fecha del

instrumento, hasta que deduzco la presente acción poseo el inmueble en cuestión, en forma, pacífica, pública e ininterrumpida.”. Puede notarse que desde la fecha del instrumento que acompaña hasta la promoción de la demanda han transcurrido tan solo 15 días.

5.- En el expediente no existen elementos que hagan suponer que la actora ha ejercido la posesión del inmueble, tampoco que lo haya hecho en forma pacífica e ininterrumpida. Nótese que la actora indica haber recibido el inmueble como consecuencia de la cesión de acciones y derechos posesorios, más el instrumento acompañado data del mes de agosto del año 2019 - mes y año en el que introdujo la demanda -, instrumento que no posee firma certificada por autoridad competente. Invoca justo título y una posesión decenal, para lo cual no reúne los requisitos. Como consecuencia de todo lo reseñado, se llega inexorablemente a la conclusión de que la actora no se encuentra en posesión del inmueble ni ejerce sobre él actos posesorios *ánimus domini*. Cabe indicar que resulta probable que algún vecino pudiera haberla visto en él debido a la posesión que ejercen sus padres, incluso alguno podría creer que también es dueña del inmueble debido a su parentesco con los dueños actuales, nada de lo cual bastaría para tener por configurados actos posesorios como los exigidos por la ley.

También corresponde señalar que los instrumentos acompañados por la actora no reúnen los requisitos para ser tenidos como justo título, ya que no poseen virtualidad suficiente para producir la transferencia del inmueble, debido a que el boleto de compraventa en el que se tiene por comprador del inmueble al padre de la actora, no puede considerarse justo título respecto de ella, menos aún si pretendiera con base en aquél una prescripción decenal. Recuérdese que independientemente del título que se invoque, para adquirir por prescripción adquisitiva deben reunirse los requisitos que en el presente caso se encuentran ausentes, y que consisten en el ejercicio de la posesión del inmueble por un lado y el transcurso del tiempo legalmente establecido, con las características de haber ejercido la posesión de modo público, pacífico e ininterrumpido, debido a que los recaudos legales han sido impuestos por tratarse de normas de orden público que regulan el instituto.

En mérito a lo expuesto corresponde no hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

7.- Con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, deberán ser soportadas por la parte actora.

Por, lo que,

Resuelvo:

I.- No hacer lugar a la presente demanda deducida por la Sra. Rosario Jesús Sánchez DNI 33.330.702.

II.- Costas a la parte actora.

III.- Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Hágase saber.-

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>.