

Expediente: **275/12**
Carátula: **VICTORIA MARIA LUISA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **12/09/2024 - 04:53**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - *VICTORIA, MARIA LUISA-ACTOR*
90000000000 - *ARAGON, EDDITH RUTH-HEREDERO*
30716271648834 - *ARAGON, MIGUEL ANGEL-AUSENTE*
20223367780 - *LOBO YAMIN, SEBASTIAN-ACTOR*
20223367780 - *ATENOR, PEDRO REINALDO-CESIONARIO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 275/12



H20701710336

JUICIO: VICTORIA MARIA LUISA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 275/12.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2024

Concepción, 11 de septiembre de 2024.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia en los autos del epígrafe, de cuyo estudio,

RESULTA:

1.- Que a fs. 12 se presenta el Dr. Pablo Luis Palacio apoderado de la Sra. María Luisa Victoria actora en autos, inicia demanda de Prescripción Adquisitiva.

En cuanto a los hechos expresa que el 22/06/1951 mediante escritura pública N° 472, los Sres. Oscar Arturo Aragón de Córdoba y el Sr. Roberto Guzmán Córdoba adquirieron en condominio la propiedad objeto de litis en una mayor extensión.

El objeto de acción está constituido por un inmueble ubicado en el Departamento de Chicligasta, Concepción, calle España N° 1030, compuesto según Plano de Mensura N° 60509/10, expte. N° 31222-Z-2010, de las siguientes medidas y linderos: del punto 1-2=8,09m, 2-3=19,32m, 3-4=7,98m, 4-5=15,29m, 5-1=3,29m y linda al Norte calle España, al Sur con Julia A. Díaz de Caracho, al Este Ricardo Guzmán y al Oeste María Inés Aragón. Superficie: 149.3800m². Nomenclatura Catastral: Padrón N° 154694. Mat./Ord. 16685; C.I, Secc. C4. Manz.107. Parc. 9. El cual fue inscripto en libro

113 - folio 105 - Serie B Dpto. Chicligasta.

Sostiene que al fallecer su titular en fecha 27/07/1974 se inició la sucesión ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Ila. Nominación del Centro Judicial de Concepción.

Cuenta que mediante resolución de fecha 06/12/1979 el inmueble de litis fue adjudicado al co heredero Miguel Ángel Aragón, la que fue inscrita ante el Registro Nacional de la Propiedad con la matrícula registral Z- 07531.

Manifiesta que desde la fecha de adquisición habita el inmueble en calidad de cónyuge del titular y que posterior a la adjudicación producida en el año 1979 realizó con su hijo Miguel Ángel Aragón compensación de bienes inmuebles, haciendo entrega al mismo de dos propiedades sitas en la ciudad de Córdoba, recibidas en compensación del inmueble de litis.

Señala que realizó actos posesorios irrefutables, abonó impuestos, servicios, se practicaron mejoras edilicias, se dispuso la cesión del usufructo mediante contratos locativos, se realizaron reclamos judiciales tendientes a recuperar la posesión, etc.

Explica que la toma de posesión fue inmediata, ejerciendo actos posesorios animus domini, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, realizando muchísimas mejoras construcciones, tanto edilicias como en el total de la superficie poseída.

Cita jurisprudencia, ofrece prueba y solicita que oportunamente se haga lugar a la acción.

2.- Solicitados los informes de ley, a fs. 255 la Dirección General de Catastro Área Inmuebles Fiscales informa que el inmueble de litis ni figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

A fs. 259 la Dirección General de Catastro informa que el Padrón N° 154.694 figura como titular y contribuyente el Sr. Miguel Ángel Aragón.

A fs. 274 la Municipalidad de Concepción informa que el Padrón N° 154.694 figura inscripto a nombre de María Luisa Aragón.

A fs. 291 el Registro Inmobiliario informa que el inmueble de litis identificado con matrícula registral Z-7531 figura a nombre de Miguel Ángel Aragón.

A fs. 306 por sentencia de cesión se declaró como cesionaria a la Sra. Norma Inés Aragón de las acciones y derechos posesorios y litigiosos que le corresponden en el presente juicio a María Luisa Victoria.

3.- Siguiendo con los trámites tendientes a correr el traslado de la demanda se ordenó oficiar al Juzgado Federal Secretaría Electoral a fin de que indique el último domicilio del Sr. Miguel Ángel Aragón.

A fs. 311 vta. El juzgado Federal contesta que el Sr. Miguel Ángel Aragón no registra antecedentes.

A fs. 314 fue citado por edictos el Sr. Miguel Ángel y/o sus herederos, los cuales fueron adjuntados al expediente a fs. 317-318.

A fs. 322 el Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Ila. Nominación Horacio Carbonell toma intervención por el ausente Miguel Ángel Aragón.

4.- A fs. 327 el Fiscal estima debidamente integrada la litis.

Por decreto de fs. 328 se abrió la presente causa a pruebas.

A fs. 338 se presenta la Sra. Edith Ruth Aragón con el patrocinio letrado de la Dra. Balvina Rosana Peralta y adjunta poder para juicios más documentación.

A fs. 354 se presenta la Sra. Edith Ruth Aragón en representación de Teresa Arminda Vera de Aragón, Gilda Yanet Aragón, Marisol Aragón Sheila Mayra Aragón y Vanina Victoria Aragón con el patrocinio letrado de la Dra. Balvina Rossana Peralta y contesta demanda.

Expresa que ante el fallecimiento Vanina Victoria Aragón comparecen en representación sus dos hijas Yamila Luongo y Giuliana Luongo.

Aclara que todas las presentantes son herederas de Miguel Ángel Aragón, cónyuge, hijas y nietas.

Sostiene que la actora María Luisa Victoria es la madre del demandado fallecido Miguel Ángel Aragón.

Adjunta actas de nacimiento de las Srtas. Gilda Yanet Aragón, Marisol Aragón, Edith Ruth Aragón, Vanina Victoria Aragón y Sheila Mayra Aragón que acreditan el carácter de hijas del demandado Miguel Ángel Aragón.

Manifiestan que no encuentra acreditado que con posterioridad al fallecimiento del causante, la madre de éste haya poseído el inmueble de calle España 1030 de la ciudad de Concepción, de manera pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de dueña.

A fs. 378 se presenta el letrado Hugo Mariano Danesi como apoderado del Sr. Pedro Reinaldo Atenor, y solicita se lo considere parte en el proceso en calidad de cesionario de las acciones y derechos posesorios y litigiosos que tiene y/o pudiera corresponderle a la Sra. Norma Inés Aragón DNI N° 10.686.474 conforme Escritura Pública N° 146 de fecha 22/08/14, la cual acompaña.

Por sentencia de fs. 382 se resolvió declarar a Pedro Reinaldo Atenor DNI N° 22.263.029 cesionario de las acciones y derechos posesorios y litigiosos que le corresponden en el presente juicios a la Sra. Norma Inés Aragón.

A fs. 435 se hizo lugar a la caducidad de instancia planteada por el letrado apoderado del cesionario Pedro Reinaldo Atenor del escrito presentado por la Sra. Edith Ruth Aragón en fecha 04/06/2014 fs. 354, respecto de la incompetencia, nulidad del acto jurídico de cesión del derecho litigioso y nulidad de notificación de la demanda.

5.- Producidas las pruebas, el Actuario informa respecto de las mismas: Actor: 1) Documental, 2) Inspección Ocular, 3) Testimonial, 4) Testimonial. Demandado: 1) Instrumental.

A fs. 475 y 478 alegaron las partes.

A fs. 516 se declaró mediante sentencia de cesión al Sr. Sebastián Lobo Yamin DNI N° 25.506.331 como cesionario de todas las acciones y derechos posesorios y litigiosos que le corresponden al Sr. Pedro Reinaldo Atenor.

Por decreto de fecha 27/03/2024 se dispuso que no correspondía citar por edictos a la Sra. María Luisa Aragón en tanto existe identidad con la actora María Luisa Victoria. Asimismo, se declaró la nulidad del proveído de fecha 09/06/2017 fs. 492 y de todos los actos que fueran su consecuencia, ordenando vuelvan los autos a despacho para resolver.

En fecha 29/04/2024 fue confeccionada la planilla fiscal. El 18/06/2024 dictamina el fiscal y consecuentemente en fecha 25/06/2024 pasaron los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

I.- Pretensión y requisitos de admisibilidad.

La parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descrito 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 con la misma, cuya copia obra a fojas 7 que tengo en este acto a la vista, 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 presente acción incoada.

II.- Legislación aplicable.

Cabe aclarar que, en materia de prescripción adquisitiva, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece que: "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 requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia" (art. 2537 CCC). Por lo tanto, invocando el actor en el presente caso la prescripción adquisitiva basada en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época.

III.- Hechos a acreditar para la procedencia de la acción.

Corresponde entonces entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada. A la parte actora 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; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

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.

Se advierte que en el caso que nos ocupa el Sr. Sebastián Lobo Yamin invocó la accesión de su posesión en razón de haberla adquirido por cesión de acciones y derechos posesorios y hereditarios del Sr. Pedro Reinaldo Atener, a quien le correspondió por cesión que le hiciera la Sra. Norma Inés Aragón, quien a su vez le fue cedido por la Sra. María Luisa Victoria, actora en autos.

Es por ello que analizaré si efectivamente las posesiones se ligan inmediatamente sin separarse por otra y si entre los autores y la sucesora existe un vínculo o nexo jurídico que los ligue, requisitos estos considerados esenciales por la doctrina para la "unión de posesiones" (Cfr. AREÁN Beatriz, "Comentario Libro Cuarto: Derechos Reales, Título I: Disposiciones Generales, Capítulo 2: Adquisición, Transmisión, Extinción y Oponibilidad, Art. 1901" en BUERES, Alberto J., director, "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado" Editorial Hammurabi S.R.L., Ed. 2014, Tomo II, Pág. 255/256).

La accesión de posesiones es la posibilidad de unir o sumar la posesión que una persona ejerce o ha ejercido con la del anterior o los anteriores poseedores (MUSTO, Néstor Jorge, ob. citada, p. 252 y sig.).

El art. 3.418 del Código Civil admite el principio de la accesión de posesiones por la cual el poseedor puede unir su posesión a la de su causante y computarla a efectos de completar el plazo legal de prescripción. Para el supuesto de posesiones a título singular, el actor debe indefectiblemente invocar y acreditar la causa que justifica la transmisión de la posesión invocada; esto es, el nexo jurídico que permite tener por cierta la sucesión posesoria alegada en autos.

La Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos otorgado por María Luisa Victoria a favor de Norma Inés Aragón de fecha 16/09/2012, la Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos de Norma Inés Aragón a favor de Pedro Reinaldo Atenor de fecha 22/08/2014 y la Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos de Pedro Reinaldo Atenor a favor de Sebastián Lobo Yamin de fecha 08/01/2019, demuestran el ligamen inmediato de una posesión con otra de las invocada en este expediente, teniendo por acreditada la transmisión de posesiones desde el primer poseedor hasta el señor Lobo Yamin.

IV.- Animus domini.

Para que una posesión produzca el efecto adquisitivo determinado por la ley, es necesario que se ejerza "ánimus domini", es decir, con el ánimo de tener la cosa para sí y durante el plazo prescripto por aquella. En la usucapión, quien alega que posee en el plazo y con el "animusdomini" puntualizados, debe acreditar todos los extremos, siendo requisito ineludible hacerlo por los medios de prueba admitidos.

Respecto del animus domini, el mismo intenta ser acreditado mediante:- Plano de Mensura de fecha 05/10/2010 a nombre de María Luisa Victoria.

- Solicitud de servicio de EDET.
- Factura de EDET a nombre de María Cecilia Serra del año 2003.
- Comprobantes de pago de factura de EDET a nombre de Córdoba O. Aragón de los años 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2008, 2009, 2010.
- Impuesto inmobiliario a nombre de Córdoba Oscar Aragón de fecha 1992, 1993, 1996, 2001, 2005, 2006.
- Comprobante de Rentas del año 2010 a nombre de Miguel Ángel Aragón.
- Comprobantes de pago de la Municipalidad de Concepción de Aragón Luisa los años: 1990, 1991, 1992, 1994, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2002, 2003, 2004, 2010.
- Plan de pago de cuotas de la Dirección de Rentas Municipales correspondiente a los años 2005 al 2010.
- Comprobantes de Obras Sanitarias de Tucumán a nombre de Aragón Oscar de años: 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003.
- Compañía de Aguas del Aconquija a nombre de Oscar Aragón del año 1998.
- Comprobantes de la SAT a nombre de Oscar Aragón de los años: 2004, 2005, 2006, 2007, 2008.
- Boletas de Supercanal de Aragón María Luisa del año 2007 y 2009.
- Boletas de Telecom de Aragón María Luisa de los años: 1995, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2006, 2008.

- Carnet de Socorro de la Sociedad Española de María Luisa Victoria.
- Comprobante de Arcón Materiales.
- Comprobante de mano de obra.
- Comprobante de presupuesto de electricidad.
- Comprobante de Kappa inmobiliaria.
- Comprobantes de Socorros Mutuos.
- Comprobante de Reser Maderas.
- Comprobantes de Arévalo Medicina.
- Comprobante de Créditos para el hogar.
- Folio electrónico del Resgistro inmobiliario.
- Contrato de locación de fecha 05/06/1996.
- Contrato de locación de fecha 28/09/2010.
- Contestación de demanda y lanzamiento del juicio Victoria de Aragón María Luisa vs. Cecilia Serras/ desalojo.- Expte. N° 1123/2000.
- Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos otorgado por María Luisa Victoria a favor de Norma Inés Aragón de fecha 16/09/2012.
- Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos de Norma Inés Aragón a favor de Pedro Reinaldo Atenor de fecha 22/08/2014.
- Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos de Pedro Reinaldo Atenor a favor de Sebastián Lobo Yamin de fecha 08/01/2019.

En el caso de autos, considero que la documentación detallada acredita el referido elemento, sobre todo adquiriendo relevancia los contratos de locación y cesiones de acciones referidas, como así también el pago del impuesto inmobiliario desde el año 1992, servicios varios desde 1995, comprobante de pago de rentas la Municipalidad de Concepción a nombre de Luisa Aragón. Por lo tanto, entiendo que el animus domini del actor se remontaría al año 1990.

No obstante ello, estas probanzas serán analizadas en conjunto al resto del plexo probatorio, demostrativo de tal elemento.

V.- Corpus posesorio.

Siguiendo el análisis de la demanda. En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, y que debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. 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. 2.384, 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 función de ello, en fecha 26/08/2024 el Oficial de Justicia de la ciudad de Concepción efectúa una inspección ocular en el inmueble de litis. A través de la mencionada medida se constituyó en el lugar siendo recibido por el Sr. Sebastián Lobo Yamin DNI N° 26.506.331 quien no se opone a la medida y permite el acceso al inmueble donde se pudo constatar que el mismo se encuentra habilitado como local comercial de la Empresa Las Rosas de Sepelios de Sebastián Lobo Yamin, quien manifiesta que dicha empresa funciona desde el año 2008, que se alquilaba la propiedad junto a la propiedad de calle España N° 1834, y luego que en el año 2014 se adquirió la propiedad a través de una cesión de acciones y derechos hereditarios y posesorios, por lo que siempre funcionó la Empresa de Sepelio Las Rosas desde el año 2008 a la fecha. Acto seguido se procede a realizar una descripción del inmueble el cual mide 7,50 por 20,00 de fondo aproximadamente, a la derecha se encuentra prte de la empresa ya descrita, parte de la sala velatoria, oficina, exposición de ataúdes y depósito de ataúdes.

Ahora bien, frente a la medida detallada precedentemente puede colegirse que lo constatado por el Sr. Oficial de Justicia guarda estrecha relación con la documentación detallada en el acápite anterior, esto es, en lo relativo a los actos posesorios realizados por la familia Aragón y sus continuadores en la posesión, abonando impuestos, servicios y realizando mejoras edilicias, para luego ser continuada la posesión por el cesionario final en autos Sr. Sebastián Lobo Yamin, teniendo el inmueble de litis siempre como destino la prestación de servicios fúnebres, actualmente Empresa Las Rosas.

Queda demostrado además, que actualmente el Sr. Sebastián Lobo Yamin continua poseyendo el inmueble de forma exclusiva al día de hoy, como así también se encuentran verificado el nexo que une a la posesión, en relación a las cesiones adjuntadas en autos, para que opere el instituto jurídico de la accesión de posesiones, necesario para la procedencia de la demanda.

Por lo tanto, atento a la composición de las pruebas analizadas, y coincidiendo con lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil, es que entiendo que el Sr. Sebastián Lobo Yamin DNI N° 25.506.331 ha ejercido la posesión - continuando la posesión a título de dueño ejercida por los anteriores poseedores- por un período superior a veinte años, sobre el inmueble objeto de este juicio

Por último, en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no se ha ejercido en forma pacífica e ininterrumpida. Por ello, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que la parte actora 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

En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara prescripto el inmueble a favor del Sr. Sebastián Lobo Yamin desde fecha 11/09/2024.

VI.- COSTAS.

En cuanto a las costas, se imponen por su orden, considerando que la parte demandada fue representada por el Dr. Horacio Carbonell, Defensor Oficial de la Iª Nominación de este Centro Judicial (art. 61 del CPCCT).

Por lo que;

RESUELVO:

I°).- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que el Sr. Sebastián Lobo Yamin DNI N° 25.506.331, ha adquirido por prescripción veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle

España N° 1030, en el Departamento de Chicligasta, Concepción, provincia de Tucumán, compuesto según Plano de Mensura N° 60509/10, expte. N° 31222-Z-2010, de las siguientes medidas y linderos: del punto 1-2=8,09m, 2-3=19,32m, 3-4=7,98m, 4-5=15,29m, 5-1=3,29m y linda al Norte calle España, al Sur con Julia A. Díaz de Caracho, al Este Ricardo Guzmán y al Oeste María Inés Aragón. Superficie: 149.3800m². Nomenclatura Catastral: Padrón N° 154694. Mat./Ord. 16685; C.I, Secc. C4. Manz.107. Parc. 9. Antecedente dominial: Libro 113 - Folio 105 - Serie B Dpto. Chicligasta. A su vez, atento a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se deja expresa constancia de que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 11/09/2024.

II°).- COSTAS, por su orden, según lo considerado (art. 61 del CPCCT).

III°).- RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación 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 11/09/2024

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>.