

Expediente: **121/14**

Carátula: **SAAVEDRA CARMEN DEL VALLE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **25/11/2022 - 05:01**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
30716271648835 -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 121/14



H20701574748

JUICIO: SAAVEDRA CARMEN DEL VALLE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 121/14.-

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.) 2022

Concepción, 24 de noviembre de 2022.-

AUTOS Y VISTOS:

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

RESULTA:

1.- Que se presenta la Sra. **CARMEN DEL VALLE SAAVEDRA**, DNI N.° 13098597 (fs 23/25), e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio.

El objeto de la acción está constituido por un inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 326, Los Tres Bajos, Depto. Simoca, a fin de que se declare que su parte ha adquirido el derecho real de dominio sobre dicho inmueble.

Indica que el inmueble se encuentra identificado en la Dirección General de Catastro con el padrón N° 149.536, matricula 18.963, orden 280, circunscripción II, Sección K, Lámina 500, parcela 378B; linderos: al norte, Ruta Provincial N° 326, al sur, Suc. Curia, al este, Suc. Saavedra, suc. Alara y Ricardo Ledesma, y al oeste, camino vecinal; las medidas son de frente 173,15 m, contrafrente 160,83 m, costado este 595,31 m, y por el costado oeste 519,68 m; superficie s/mensura 8 has. 6235,9826 m2.

En cuanto a los hechos expresa que es poseedora del inmueble de litis desde hace mas de 20 años, comenzando a ejercer la posesión sobre el predio desde el día 15/05/1957m con animus domini, en

forma pacífica, ininterrumpida, pública y de buena fe hasta la fecha. Que desde que ejerce la posesión, realizó diversas mejoras y refacciones en el inmueble.

Manifiesta que ha nacido en el mencionado inmueble el 15/05/1957, allí fue creciendo y efectuando numerosos actos posesorios con ánimo de comportarse como verdadera dueña. Que en la parcela sus padres construyeron una casa precaria, con baño, una ramada, un pozo de agua, un corral para los animales vacunos, un chiquero, una quinta de citrus y el resto de la propiedad tiene plantación de caña de azúcar. Que cuando sus padres entraron a poseer el inmueble, no había ninguna construcción de material, estaba desocupado y no había ningún tipo de cultivo. Que hizo alambrar la totalidad del campo, con postes de madera y alambre liso y en otra parte con alambre de pua. Que también las plantas de limón o de naranja que se van secando las saca y en ese mismo lugar planta nuevos árboles frutales; que a la entrada de la casa hizo un puente con tubos de cemento, debido a que pasa una zanja por donde corre el agua a la orilla del camino; plantó árboles para que den sombra, como ser moras, pinos, tipas, álamos, etc.; que el inmueble no tenía luz eléctrica en un principio, sino recién cuando su parte ha gestionado ante la empresa distribuidora de energía eléctrica comenzaron a contar con el servicio eléctrico; que hizo enripiar la entrada y como así también rellenaron la zona donde está la casa para construir otras piezas.

Expresa que actualmente su casa es de material, tiene una cocina, un living comedor, dos dormitorios, una bomba de agua, un baño instalado, etc.

Ofrece prueba, cita el derecho que estima aplicable al caso, y solicita que se haga lugar a la demanda deducida.

2.- Solicitados los informes de ley, a foja 54 la Dirección de Catastro, Área Inmuebles Fiscales, hace constar que el inmueble de litis no figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

A foja 59 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de litis se encuentra a nombre de Simón de Curia Vicenta Beatriz.

A foja 146 vta. la Comuna de Yerba Buena-Simoca, informa que el inmueble de litis no consta en el listado de contribuyentes de la tasa comunal correspondiente.

Remitido informe del Registro Inmobiliario, a foja 161 informa que el inmueble de litis tiene como titular de dominio a la Sra. Simón de Curia, Vicenta Beatriz; y surge del apartado “Otros derechos reales, gravámenes, restricciones e interdictos” que se inscribió en el año 1976 un boleto de venta a favor de Villagra Ciriaco Alfredo, y se reinscribió en el año 1978.

3.- Remitido oficios a Mesa de Entradas de los Centros Judiciales de Concepción, Monteros y Capital, a fin de que informen sobre la existencia de juicio sucesorio a nombre de la Sra. Vicenta Beatriz Simón Curia, los dos primeros regresan con resultado negativo (fs 175 y 183), mientras que el último informa la existencia de un proceso sucesorio a nombre de la Sra. Simón Curia (fs 187). Así, oficiado el Juzgado en Familia y Sucesiones de la IX Nom del Centro Judicial Capital, este informa que en dicho proceso no existe declaratoria de herederos (fs 196); por lo que se ordena citar a sus herederos a través de la publicación de edictos en el Boletín Oficial.

Una vez publicados los mismos, y corrido traslado de la demanda a la Sra. Defensora Oficial en lo Civil de la Ila Nom., la Sra. Defensora solicita que previo a tomar intervención, se libre oficio al Juzgado Federal Secretaría Electoral a fin de que informe los domicilios de los actores de los autos “Simón, Vicenta Benita s/ Sucesión”. Por lo que informados los domicilios de María Cristina Curia y Daniel Francisco Curia, se libra cédulas N° 204 y 205 a fin de correrles traslado de la demanda, las

que son debidamente diligenciadas; respecto a la Sra. María Eugenia Curia, quien se encuentra fallecida, se ordena el libramiento de los oficios a los distintos centros judiciales a fin de que informen si existe iniciado juicio sucesorio de su nombre, lo que arroja un resultado negativo.

En fecha 22/04/2019, se provee que atento a que del folio electrónico remitido por el Registro Inmobiliario, se desprende la existencia de un boleto de venta a favor de Villagra Ciriaco Alfredo, se libre oficio al Juzgado Electoral a fin de que informe domicilio del mismo, como así también, se libre oficio a Mesa de Entradas de los Centros Judiciales a fin de que informen si existe juicio sucesorio a su nombre. El Juzgado Electoral indica que el Sr. Villagra se encuentra fallecido y los distintos Centros Judiciales informan que no existen juicios sucesorios a nombre del causante. A su vez, se notifica de la presente demanda al mismo, mediante cedula N° 3642, en la misma la Sra. Juez de Paz de Simoca indica que es persona desconocida en la cuadra. Atento ello, se ordena la publicación de edictos.

En fecha 03/11/20 se apersona la Sra. Defensora Oficial Civil de la II Nom., Dra. Isabel Nacul, en nombre de los ausentes María Eugenia Curia y Ciriaco Alfredo Villagra; contesta demanda, niega los hechos y el derecho invocado por la actora, y solicita se tenga por contestada la demanda.

En fecha 29/12/20 el Sr. Fiscal Civil estima debidamente integrada la litis.

4.- Por decreto del 01/02/2021, se ordena someter el presente proceso a la implementación de un plan de trabajo para realizar todos los actos tendientes a obtener la mayor celeridad y economía en su desarrollo (Artículo 30, 38 y concordantes CPCCT y Acordada 1079/2018). Asimismo, se abre la causa a prueba fijándose fecha de audiencia para el proveído de las mismas.

En fecha 20/04/2021 se llevó a cabo la primera audiencia, proveyéndose las pruebas ofrecidas por las partes. El 16/06/2021 se efectúa la segunda audiencia donde se realiza la prueba testimonial ofrecida por el actor.

En fecha 09/06/21 y 13/06/21 obran alegatos presentado por el actor y demandado respectivamente.

El 06/10/22 dictamina el Sr. Fiscal Civil por el fondo, y el 11/10/22 fueron llamados los autos a despacho para dictar Sentencia.

CONSIDERANDO:

A).- La actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descripto 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 obrante en autos que fuera certificado por la Dirección General de Catastro a fs. 284/285, 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.

B).- 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 la actora 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.

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

En este sentido, 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, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como *animus rem sibi habendi*, o *animus domini*, o *animus possidendi*, o *animus dominantis*.

La actora invoca la accesión de su posesión a la de sus antecesores, que indica que son sus padres. Sostiene que cuando sus padres entraron a poseer el inmueble objeto de la litis no había ninguna construcción de material y no había cultivo; que estos construyeron una casa precaria, un pozo de agua, un corral, un chiquero, una quinta de citrus y el resto plantaron caña de azúcar. En este sentido, 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.

D).- Respecto del *animus domini*, el mismo intenta ser acreditado mediante boletas de pago de servicios de Empresa Edet de la actora, de años 1999, 2000, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012. Respecto de estos pagos del servicio de electricidad, tengo presente que es una conducta que realizan no solo los propietarios, sino también los tenedores o inquilinos, ello a efectos de la ocupación de la cosa y por ende al goce de este tipo de servicios. No obstante, estas probanzas serán analizadas en conjunto al resto del plexo probatorio, demostrativo del *animus domini*.

Asimismo adjunta plano de mensura del inmueble de litis a su nombre certificado por la Dirección General de Catastro, del año 2006.

E.- 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".

El interesado, asimismo, debe acreditar los actos posesorios ejecutados por su antecesor en la posesión, como así también, la propia posesión durante el tiempo previsto por la ley.

Si la actora pretende unir su posesión a la de sus padres, debe inexorablemente probar los actos posesorios ejecutados por aquellos, dado que el fundamento de la unión es que el original poseedor transmita al que le sigue todos los derechos y ventajas derivadas de la misma permitiéndole a su vez que el adquirente complete el plazo suficiente para prescribir.

En función de ello se produjo prueba testimonial. De los testimonios brindados, la Sra. María Lorenza Camejo y el Sr. José Alfredo González, indican de manera coincidente que la actora les prestó un pedazo de tierra para que vivieran y que allí construyeron hace 17 años su casa. Reconocen que la Sra. Saavedra es quien se comporta como dueña porque cultiva y cosecha caña, arregla y limpia los cercos, antes sembraba para los animales que tenía, y que realiza trabajos de mantenimiento a través de personas que contrata.

Estos testimonios son objeto de tacha por parte de la Sra. Defensora; indica que la Sra. Camejo, indicó que era amiga de la actora y que tal es la cercanía que ella le presta una porción del inmueble de litis para que la testigo viva. Sostiene que si bien el Sr. González no dijo que es amigo, se encuentran en la misma situación, en el sentido de que sus testimonios innegablemente van a procurar favorecer a la Sra. Saavedra con sus dichos, lo que anula la fuerza probatoria de los mismos, ya que necesitan que esta última obtenga la propiedad para que conserven la posesión que tienen.

Corrido traslado de la presente tacha, la parte actora solicita su rechazo; afirma que no los une una amistad, que a los testigos les prestó la actora porque no tenían donde estar y la reconocen a ella como dueña.

En este sentido, entiendo que corresponde hacer lugar a la tacha planteada ya que los testigos, conforme sus propias declaraciones indican que habitan en una casa construida por ellos en una porción del inmueble de litis que la actora les prestó, por lo que de ello surge un evidente interés en el resultado del presente litigio a favor de la actora, que afecta la imparcialidad de los mismos, condiciona el contenido de sus declaraciones y por ende a la eficacia probatoria de sus testimonios.

Asimismo, en fecha 17/05/21 obra Inspección Ocular con informe vecinal, mediante la cual el Juzgado de Paz de Simoca constata que el inmueble: “tiene una extensión aproximada de 150 m, en sus lados norte y sur y 500 mts en sus lados este y oeste aproximadamente, y tiene como linderos los siguientes: al norte Ruta Provincial 326, al sur familia Serra, al este Saavedra y Ledesma y al oeste camino vecinal, el cual se encuentra delimitado al norte y este alambres de púas con postes comunes, al sur sin alambres y al oeste arboleda en forma de cortina de viento, en su interior se observa la mayor parte del terreno sembrado con caña de azúcar para cosechar, en su extremo N.O. vemos una vivienda construida con block, techo de chapa y aberturas de madera, la misma se encuentra habitada por una familia González, y a su lado este una estructura tipo galpón cerrado con paredes de block sin techo y portón de chapa hacia el frente norte, esta se encuentra pegada a la vivienda de la flia. González, y a continuación hacia el este se observa terreno sin ningún tipo de plantación o sembradío. También se observa que sobre el frente de la casa de la flia. González, se encuentra un cartel de aproximadamente 2.00 x 1.5 mts. que indica Prescripción Adquisitiva”.

En el informe vecinal la Sra. Mercedes Lucia Martínez declara “que es nacida y criada en la zona, que sabe y le consta que al inmueble lo tiene la Sra. Carmen del Valle Saavedra desde siempre, el mencionado inmueble está sembrado con caña de azúcar y es lo cultivado en los últimos años, que sabe hay una vivienda en el extremo N.O. habitado por una familia González desde hace 15 años aproximadamente, que todo lo que nos dice es de público conocimiento, nos informa que la Srta. Saavedra, Carmen del Valle es continuadora de la posesión que tenía su padre Manuel de Reyes Saavedra desde hace 20 años aproximadamente cuando el mencionado falleció.”

La Sra. Alicia del Carmen Gómez por su parte declara que vive en el lugar hace mas de 40 años, y que “la propiedad objeto de la presente era del padre de la Sra. Saavedra, Carmen del Valle, y que desde que murió, su hija antes mencionada se hizo cargo de todo y que sabe siempre fueron ellos los dueños, que todo lo que mencionó es de público conocimiento además de lo dicho nos dice que sabe que en la propiedad vive una familia González, a quienes la Sra. Saavedra les presta el lugar y que el resto de la propiedad está sembrada con caña de azúcar y desde hace muchos años siembran lo mismo”.

Respecto de las declaraciones de la Sra. Camejo y el Sr. González, habiendo declarado en autos y que sus testimonios fueron objeto de tacha, procediendo las mismas por las razones esgrimidas, entiendo que corresponde no considerar dichos testimonios.

Entonces del testimonio de las vecinas Martínez y Gómez surge que son contestes en señalar a la actora como continuadora de la posesión de su padre desde hace 20 años aproximadamente, a quienes reconocen como dueños del bien, que en el inmueble existe sembrada caña de azúcar y vive allí la familia González a quien la Sra. Saavedra les presta el lugar hace aproximadamente 15 años.

F) De todo lo expuesto considero que la actora ha probado que se encuentra en el bien por lo menos desde el año 1999, según comprobantes de pago del servicio de luz, y su ánimo de poseerlo como dueña se encuentra probado por la disposición que ella hizo del mismo en virtud del préstamo a la familia González para que viva allí -hace 15 años aproximadamente-, ello según la declaración de las vecinas del lugar y la inspección ocular donde se constata la presencia de la vivienda habitada por la familia González.

Asimismo, los actos materiales de ocupación del inmueble, de acuerdo a las declaraciones de los vecinos de la zona producidas, acreditan la posesión del inmueble a usucapir en forma categórica e ininterrumpida en primer término por el padre de la actora y luego por ella como continuadora de su posesión, realizando especialmente cultivo de caña de azúcar y préstamo para construcción de vivienda para que habite allí la familia referida, como así también se constata al momento de la inspección ocular que el bien se encontraba con cultivo de caña.

En este sentido nuestra jurisprudencia tiene dicho “el análisis de las constancias de autos y las pruebas producidas, arrojan, a criterio de este Tribunal, un resultado positivo para la pretensión de adquisición esgrimida por el Sr. A., en tanto aportó los elementos de convicción suficientes para el acogimiento de su acción. En efecto, del conjunto integrado por las pruebas aparece acreditado el comportamiento señorial respecto del inmueble, durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir, por la vía intentada, el dominio; se configuraron los requisitos esenciales para tener por acreditada la posesión animus domini durante el término de veinte años”. (Dres.: Estofan - Sbdar - Ibáñez. Corte

Suprema De Justicia - Acland Antonio Fernando S/ Prescripción Adquisitiva Nro. Expte: 6/12- Nro. Sent: 1420 Fecha Sentencia 14/08/2019).

Compartiendo criterio con la jurisprudencia citada y con lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil y conforme a todo lo analizado surge que hay prueba suficiente que exterioriza la existencia de actos materiales demostrativos de la posesión ejercida por la Sra. Saavedra, con animus domini, en forma ostensible y continua y durante el término fijado ley. Asimismo, en cumplimiento de lo normado por el art. 1905 del C.C. y C.N. se dejará constancia de que la adquisición del derecho real declarado a favor de la prescribiente se produjo en fecha 27/01/2019 (cfr. Boleta de Edet del año 1999).

En consecuencia, al estar acreditados los extremos necesarios para la procedencia de la demanda, corresponde hacer lugar a la misma.

G) En relación a las costas, las mismas se imponen por su orden en virtud de que los accionados Maria Eugenia Curia y Ciriaco Alfredo Villagra fueron representados por la Defensoría Oficial de la II Nom. (art. 105 Procesal).-

Por ello,

RESUELVO:

I°).- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que la Sra. **CARMEN DEL VALLE SAAVEDRA** DNI N°13098597, ha adquirido por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble que se encuentra ubicado en Ruta Provincial N° 326, Los Tres Bajos, Depto. Simoca, identificado en la Dirección General de Catastro con el padrón N° 149.536, matrícula 18.963, orden 280, circunscripción II, Sección K, Lámina 500, parcela 378B; linderos: al norte, Ruta Provincial N° 326, al sur, Suc. Curia, al este, Suc. Saavedra, suc. Alara y Ricardo Ledesma, y al oeste, camino vecinal; las medidas son de frente 173,15 m, contrafrente 160,83 m, costado este 595,31 m, y por el costado oeste 519,68 m; superficie s/mensura 8 has. 6235,9826 m2. Se hace constar que el inmueble descripto se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula M-02403. 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 27/01/2019.

II°).- COSTAS, por su orden conforme a lo ponderado (art. 105 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 24/11/2022

Certificado digital:
CN=HEREDIA Maria Ivonne, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23166917824

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