

Expediente: 143/24

Carátula: LOBO YAMIN SEBASTIAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 17/04/2025 - 04:43

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ROMERO, JOSE ANTONIO-DEMANDADO
27173947939 - LOBO YAMIN, SEBASTIAN-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 143/24



H20901752757

JUICIO: LOBO YAMIN SEBASTIAN s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 143/24.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 16 de Abril de 2025.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: “Lobo Yamin Sebastián s/Prescripción adquisitiva”, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- En fecha 30/04/2024 se presenta Sebastián Lobo Yamin, DNI N° 26.506.331, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado en calle Mármol y Aristóbulo del Valle de la ciudad de Aguilares, Dpto. Río Chico, provincia de Tucumán, el cual mide: 1-2, 26,35m; 2-3 6,99m; 3-4, 5,66m; 4-5, 22,36m; 5-1, 10,91m; siendo sus linderos: al norte, calle Aristóbulo del Valle; al sur, Aguilar Margarita Tomasa; al este, calle Marmol y al oeste, Sarmiento de Concha Dolores Leocadia; Nomenclatura Catastral: Padrón Nro. 63080 y Mat. 37529, Circ. I, Secc. A, Manz. O, Lám. 25, Parcela 12, Padrón Municipal Nro. 63080. Antecedentes Dominiales, según Catastro, en la matrícula R-11003, a nombre de Romero José Antonio..

Manifiesta que el inmueble objeto de este juicio fue adquirido mediante Cesión de derechos Hereditarios y Posesorios, el día 14/06/2022, escritura N° 60, a los herederos del Sr. Macario Mateos y su esposa Martha del Carmen Pérez, quienes a su vez lo adquirieron por boleto de fecha 28 de agosto de 1978 al Sr Jose Antonio Romero, titular dominial y su hijo Jose Antonio Romero.

Dice que el inmueble poseía una construcción, que se ejecutó en el año 1979, de una estructura de hormigón armado que cubría toda la propiedad compuesta por bases, columnas y losa en proyecto de dos plantas, que dicha construcción fue utilizada por el suscripto para un nuevo proyecto, el cual se encuentra concluido en un 90 por ciento.

Indica que la posesión la ejerce per se por sus cedentes ininterrumpidamente, desde hace mas de 40 años, ha tenido en todo momento el carácter de publica, tranquila y continua. y que ha sido y es una posesión de buena fe y a titulo de propietario, ocupándola "animus domini", y el suscripto y sus antecesores se han considerado investidos siempre de un justo titulo en el sentido y con el alcance que la ley civil asigna a este concepto.

2.- En fecha 10/05/2024 se realizan los oficios a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, a la Municipalidad de Aguilares, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes. Atento los resultados de dichos informes, de Mesa de Entradas de Concepción y de Tucumán, se corre el traslado de la demanda a José Antonio Romero.

3.- En fecha 09/09/2024 se decreta la apertura a prueba

4.- En fecha 24/10/2024, se lleva a cabo la primera audiencia dentro del marco de oralidad dispuesto por la legislación vigente. 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 documental; cuaderno N°2 informativa, cuaderno N°3 testimonial y cuaderno N° 4 inspección ocular.

5.- En fecha 17/02/2025 se celebra la segunda audiencia, por lo que se producen las pruebas pertinentes.

6.- En fecha 26/02/2025 se practica planilla fiscal y luego del dictamen fiscal civil favorable al progreso de la acción , 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 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 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.- En este caso se da una situación particular, el actor intenta obtener la prescripción adquisitiva sobre el inmueble, a través de la accesión de posesiones, dado que comenzó a poseer a nombre propio, desde el año 2022, por lo no le alcanzaría su única posesión para obtener una sentencia favorable.

Los presupuestos de la prescripción veinteñal son dos: la posesión y el tiempo.

La prescripción adquisitiva es definida como el modo a través del cual un poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante el ejercicio de la posesión durante el tiempo fijado por la ley. Constituye un modo adquisitivo excepcional que conduce a la adquisición de ciertos derechos reales, a partir de la conjugación de dos elementos: la posesión y el tiempo.

Art. 1897 del Código Civil y Comercial de la Nación señala que "La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley". Que resulta menester que el poseedor tenga la cosa de manera ostensible y continua (artículo 1.900 CCyC), esto es con la intención de comportarse frente a ella, como "verus dominis", debiendo aclararse que el animus es además presupuesto necesario para la existencia de la posesión, porque si él faltara no habría posesión sino tenencia.

Es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por todos, de suerte tal que la misma pueda ser controvertida por el propietario o el anterior poseedor. Que si ellos pudieron conocer esa posesión durante el tiempo en que la misma existió, la ley presume que en ellos el abandono y la posesión del usucapiente se consolida. Por eso dice Molitor, en el párrafo que transcribe Velez Sarfield en la nota del Art. 2.479 del antiguo Código Civil, que exigir la publicidad de la posesión no es exigir que sea conocida del propietario, pues basta con que este haya podido conocerla porque la publicidad requerida no tiene por objeto establecer la presunción de que los actos han sido conocidos por él.

Que la posesión para la usucapición sea pública significa, pues, que ella haya podido ser conocida por el propietario o poseedor anterior, porque estos son los únicos que tienen derecho a oponerse a ello (cfr. "Derecho Reales" T III de Papaño - Kiper - Dillon - Causse, Pág. 43, Depalma, Bs. As 1.990).

Que la posesión para la usucapición también tiene que ser "pacífica", porque una posesión adquirida o mantenida por "todo el tiempo de la prescripción por medio de la fuerza o la violencia, no permite la adquisición del derecho (Art. 3.959, a "contrario sensu").

Que además el Código exige que la posesión sea "continua" (Art. 1.900 CCyC) porque ha de ser demostrativa de la voluntad del usucapiente de adquirir el derecho, si bien no es necesario que aquel realice permanentemente actos posesorios sobre la cosa (ver autores y obra citada, TI, pág. 95), porque la voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria. Que la continuidad en la posesión es la concatenación o encadenamiento de los actos posesorios realizados en la cosa, sin contradicho alguno, durante todo el tiempo exigido por la ley para la prescripción.

Que en relación al tiempo, intentando en sub examine la "prescripción larga", será menester acreditar veinte años. Que en este sentido la prueba que oportunamente se producirá arrimará elementos determinantes en miras de documentar el mencionado transcurso de tiempo.

Cabe mencionar que el Art. 1901 reza "El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras". Cuando media accesión o unión de posesiones, el autor traspasa al adquirente "los derechos o ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión, y así, mediante la accesión el prescribiente puede completar el tiempo requerido para la usucapición es sólo en el interés de la sociedad que la prescripción se funda: importa a la sociedad que las posesiones sean estables y para ello es necesario consolidarlas." (cfr. Salvat-Argañaráz, Derechos ... , t. 2, ps. 258 y 259)

Nuestro CCCN en su art. 1909, define claramente la posesión: "Hay posesión cuando una persona, por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no".

Para que esta unión o accesión de posesiones en el caso del sucesor particular se configure, el ordenamiento sólo requiere que ellas no sean viciosas, que no hayan sido interrumpidas por una posesión viciosa y que procedan la una de la otra (art. 2475 y 2476 del Código Civil). La posesión es viciosa si es violenta, precaria o clandestina (art. 2473 del Código Civil).

Cabe destacar que el término "unión" o "accesión" es una expresión figurada, que indica el efecto jurídico de la idoneidad de la posesión precedente para integrarse a la posesión del adquirente (Zannoni, Eduardo "Código Civil Co-mentado", T°X, pag. 516 y sigtes, Ed. Astrea, 2005). La doctrina exige que "ambas posesiones están unidas por un vínculo jurídico (v.gr. venta, donación, permuta). No es necesario que se trate de título suficiente; puede haber accesión aún con un título que no reúna todos los requisitos de fondo y forma (p.ej: boleto de compraventa; viciado; a non domino); basta con que sea abstractamente idóneo" (Zannoni, obra citada).

Ello así, en tanto el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legamente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor. (Cámara Civil y Comercial Común Sala 3- Sentencia 401, fecha 23/09/2013- "Juarez Jorge Horacio s/ Prescripción Adquisitiva".)

Aclarado esto, corresponde que me avoque a valorar si la actora ha probado los requisitos que exige nuestro ordenamiento Civil, para el caso de prescripciones adquisitivas a través de accesión de posesiones.

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 (del Ex Código, el cual lo tomo como doctrina), 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 la declaración de los testigos, José Luis Díaz y Ángela Pabla del Mónaco.

El primero de ellos, manifestó que el Sr. Macario Mateo habría comenzado la ocupación del inmueble hace aproximadamente cincuenta (50) años, y que el actual propietario, el Sr. Lobo Yamin Sebastián, se encuentra en posesión del mismo desde el año 2022. Asimismo, indicó que las salas velatorias existentes fueron construidas por el Sr. Lobo, mientras que una edificación anterior fue realizada oportunamente por el Sr. Macario Mateo.

Por su parte, la Sra. Del Mónaco expresó conocer el inmueble en cuestión, así como también haber conocido a los anteriores propietarios. Refirió que, aproximadamente en el año 2022, se llevó a cabo la construcción de un edificio en el lugar.

Asimismo, se acreditan actos posesorios mediante la inspección ocular llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz de la ciudad de Aguilares, en la cual se constató que el inmueble objeto de autos se encuentra actualmente en proceso de construcción. De dicho acto se desprende que la obra en curso contempla la habilitación de tres (3) salas velatorias y trece (13) consultorios médicos, distribuidos de la siguiente manera: en planta baja, dos (2) salas velatorias y dos (2) consultorios

médicos; en el primer piso, siete (7) consultorios médicos y una (1) sala velatoria; y en el segundo piso, cuatro (4) consultorios médicos. Asimismo, el inmueble cuenta con un total de seis (6) baños, distribuidos en tres (3) en planta baja y tres (3) en el primer piso.

Y, además, se llevó a cabo la averiguación vecinal, en el marco de la cual se tomó declaración a la Sra. Margarita Aguilar, con domicilio en la calle José Mármol N° 723, quien manifestó residir en dicho inmueble desde el año 1971, indicó que conoce al actual propietario del inmueble en cuestión, el Sr. Lobo Yamin Sebastián, y que la construcción existente será destinada a funcionar como consultorio y sala velatoria, agregó que conoció al anterior propietario, el Sr. Macario Mateo, y a su familia, y que presenció personalmente todo el proceso de edificación del inmueble, desde los cimientos, loza, levantamiento de paredes, entre otros aspectos constructivos.

Por su parte, la Sra. Marta Zulema Décima también fue entrevistada y refirió que el actual propietario es el Sr. Lobo Yamin Sebastián, y que el anterior titular dominial fue el Sr. Macario Mateo, señaló haber residido en la zona durante los últimos cincuenta (50) años, y haber presenciado en su totalidad la construcción de la edificación ubicada en la esquina, la cual, según recordó, se habría iniciado aproximadamente en el año 1979, expresó que el Sr. Mateo tenía la intención de establecer en planta baja una fraccionadora y en el piso superior departamentos destinados a sus hijos, a quienes la Sra. Décima manifestó haber conocido y mantenido relación de vecindad, además añadió que los hijos del Sr. Mateo solían concurrir a supervisar el avance de la obra y el estado de las plantas frutales existentes en ese entonces.

Cabe destacar que mediante documentación original acompañada, el actor ha logrado probar que ejerce la posesión sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde el año 2.022.

A su vez, mediante la documentación original adjuntada y las declaraciones antes dichas, se acreditó los actos posesorios del Sr. Macario Mateos, cesionario. Así entiendo que la actora pudo acreditar mediante prueba compuesta la llamada “accesión de posesión”, y así usucapir el inmueble.

Cabe señalar que la documentación adjuntada, tal como la Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios y/o posesorios de fecha 14 de junio 2022, plano de mensura y boletas de servicios e impuestos, hacen prueba compuesta y considero que se ha cumplido con el plazo previsto en el art. 1899

3.- 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 Sebastián Lobo Yamin ha ejercido la posesión a título de dueño (a través de accesión de posesiones), 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.

4.- Fecha operativa de la prescripción En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, teniendo en cuenta que la posesión exclusiva del actor fue el día de la adquisición a través de la Cesión de Derechos el día 14/06/2022, me parece ajustado a las constancias de la causa tomar, al menos como fecha de inicio posible de la posesión ese mismo día, por lo que la adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo se habría producido a la fecha citada, debiendo así establecerse en la presente resolución a los fines legales que corresponden.

5.- 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 Sebastián Lobo Yamin, DNI N° 26.506.331, ha adquirido desde fecha 14/06/2022 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle Mármol y Aristóbulo del Valle de la ciudad de Aguilares, Dpto. Río Chico, provincia de Tucumán, el cual mide: 1-2, 26,35m; 2-3 6,99m; 3-4, 5,66m; 4-5, 22,36m; 5-1, 10,91m; siendo sus linderos: al norte, calle Aristóbulo del Valle; al sur, Aguilar Margarita Tomasa; al este, calle Mármol y al oeste, Sarmiento de Concha Dolores Leocadia; Nomenclatura Catastral: Padrón Nro. 63080 y Mat. 37529, Circ. I, Secc. A, Manz. O, Lám. 25, Parcela 12, Padrón Municipal Nro. 63080. Antecedentes Dominiales, según Catastro, en la matrícula R-11003, a nombre de Romero José Antonio.

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 16/04/2025

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>.