

Expediente: **151/22**
Carátula: **GARCIA CLAUDIA PAOLA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **20/05/2024 - 04:52**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27375010041 - DANIELI, NORBERTO ENRIQUE-DEMANDADO
27375010041 - DANIELI, CHRISTIAN CONRADO-DEMANDADO
27375010041 - DANIELI, MARCELO ALEJANDRO-DEMANDADO
90000000000 - PANCINI LEA, -DEMANDADO
27270919613 - GARCIA, CLAUDIA PAOLA-ACTOR
27375010041 - DANIELI, ADRIANA ELIZABETH-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 151/22



H20702682380

JUICIO: GARCIA CLAUDIA PAOLA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 151/22.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 168 AÑO
2024

CONCEPCIÓN, 17 de Mayo de 2024.-

Resulta que:

1.- En fecha 28/04/2022 se adjunta demanda presentada por Claudia Paola García DNI N°21.085.697, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble , el cual se trata de una fracción de un inmueble perteneciente a una de mayor extensión, ubicado en calle Lamadrid N°1137 de la localidad de Aguilares, Dpto. Río Chico , Provincia de Tucumán. Identificado con Nomenclatura Catastral: Matrícula: 3.507, C:1, Secc: A, Manzana: 52, Parcela: 1E, Padrón N° 68.510. Antecedente de dominio: Letra R, Titular: Pelle Alda.

Manifiesta que la fracción de inmueble que se pretende prescribir consta de las siguientes medidas son 8.60 metros de frente por 8.75 contrafrente por 22,16 metros de fondo cuenta tributaria N°2021083502, a nombre de Claudia Paola García, inscripto en Dirección de Catastro de la Provincia, Expte. N°2021012651, Plano: 83502/2021.

Manifiesta que el predio objeto de usucapión, es ocupado “Animus Domini” por su parte, en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde hace más de veinte años desde su nacimiento ocurrido en el año 1.971 hasta la actualidad, tal cual consta de Acta de Nacimiento que adjunta en la presentación.

Señala que la titular registral del bien objeto de este proceso es la Sra. Alda Pelle. Adjunta contrato privado de compraventa, de fecha 16/10/1961, pasada por ante la Escribana Pública Lila de Benud, de la cual surge la adquisición del bien por parte de sus padres Antonio García DNI N° : 3.509.877 y Guillermina Chain de García, DNI N° 1.618.910, ambos fallecidos, tal cual surge de actas de defunción que acompaña a esta presentación.

Continúa diciendo que en dicho inmueble residieron sus padres y es así como desde su nacimiento en el año 1971, residió de forma continua en dicho inmueble.

Que al fallecer sus padres a modo de dejar todo ordenado respecto de sus inmuebles, realizaron ante la escribana pública Clara Sarmiento en el año 2004, sus hermanas María Guillermina García DNI N° 10.857.535, Laura Elina García DNI N°12.721.592 y la suscripta una declaración por Escritura Pública, de los bienes de su madre Rafaela Guillermina Chain de García, los cuales procedieron de común acuerdo a realizar la división y adjudicación de los mismos. Instrumento del que surge la fracción que pretende prescribir. Gozando de la posesión pública e ininterrumpida de la fracción del inmueble, realizando actos de cultura sobre el mismo, que implican la exclusión de cualquier otro dueño, tales como el pago de los impuestos mensuales, las contribuciones de los servicios de dicho inmueble como agua, luz, rentas, gas y demás aportes que se realizaron desde hace tanto tiempo.

Que la existencia de actos exteriores e indubitables que demuestran la posesión continua e ininterrumpida de la accionante, respaldados los mismos por la documental que se adjunta, denotan la legitimidad de su pedido.

2.- Que 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 ciudad de Aguilares, Provincia de Tucumán, con sus respectivos informes.

Atento los resultados de dichos informes, se cita a los accionados Norberto Enrique, Christian Conrado, Adriana Elizabeth y Marcelo Alejandro Danieli, todos ellos en el carácter de herederos de Pelle Alda María Carla L.C. 3.390.813, a los fines de que comparezcan por ante los presentes autos y por el mismo acto contesten demanda, bajo apercibimiento de ley.

En fecha 26/04/2023 se apersonan y contestan demanda, allanándose en todos sus términos. Lo cual se tiene presente mediante proveído de fecha 26/04/2023.

3.- En fecha 18/05/2023 se decreta la apertura a prueba y en fecha 13/09/2023, se lleva a cabo la primera audiencia. De este modo, en el mismo acto se provén las pruebas oportunamente presentada por la parte. Así, la parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 documental; cuaderno N°2 prueba testimonial, cuaderno N°3 inspección ocular.

4.- En fecha 20/02/2024 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y las partes presentan los alegatos.

5.- En fecha 22/02/2024 se practica planilla fiscal la cual es repuesta 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 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 resultados 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 Juzgado de Paz de Aguilares. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: "Al domicilio se ingresa por una puerta de madera color marrón, en su interior se encuentra un living, una cocina, 2 (dos) dormitorios interior y uno externo, 2 baños instalados, hacia la parte de atrás tiene un lavadero, un patio y un pequeño jardín. Al frente de la vivienda se observa un cartal indicativo de Prescripción Adquisitiva con las medidas reglamentarias y está perfectamente visible. Otro si digo, la vivienda se encuentra en perfecto estado de conservación y posee luz eléctrica, agua y gas natural instalado.

También acreditó sus actos posesorios mediante prueba testimonial, María Guillermina García, Nelson Walter Soraire, Raúl Sebastián Ávila, Ramona Rosa Masías y Laura Elina García fueron coincidentes en sus declaraciones al manifestar que Claudia Paola García es poseedora del inmueble de litis, habiendo nacido en el mismo, siendo continuadora de la posesión de sus padres ya fallecidos, de la fracción del inmueble que le corresponde.

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° 83502/2021, Acta de nacimiento, Actas de defunción y matrimonio de los padres de Claudia Paola García, Actas de nacimiento de las dos hermanas de la actora, boletas de pago de impuesto inmobiliario desde el año 1998 hasta la actualidad, contrato privado de compraventa entre Alda Pelle y los padres de la actora del año 1961, declaración de Escritura N° 90 de 25/06/2004, de adjudicación y división privada de bienes, boletas de pagos de impuestos y servicios de EDET, SAT y GASNOR, boletas de pago de Dirección de Rentas.

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 Claudia Paola García ha ejercido la posesión a título de dueña, 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.- 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 Claudia Paola García DNI N°21.085.697, ha adquirido desde fecha 17 /05 /2024 por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle Lamadrid N°1137 de la localidad de Aguilares, Dpto. Río Chico , Provincia de Tucumán. Identificado con Nomenclatura Catastral: Matrícula: 3.507, C:1, Secc: A, Manzana: 52, Parcela: 1E, Padrón N° 68.510. Antecedente de dominio: Letra R, Titular: Pelle Alda. Cuyas medidas son 8.60 metros de frente por 8.75 contrafrente por 22,16 metros de fondo cuenta tributaria N°2021083502, a

nombre de Claudia Paola García, inscripto en Dirección de Catastro de la Provincia, Expte. N°2021012651, Plano: 83502/2021.

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 17/05/2024

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>.