

Expediente: **4200/15**

Carátula: **SANCHEZ JUANA PASTORA C/ ROBLEDO MARIA ANGELICA Y BARCELO GAVINO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **03/08/2024 - 00:00**

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

30546670240173 - SANCHEZ, JUANA PASTORA-ACTOR/A

90000000000 - ROBLEDO, MARIA ANGELICA-DEMANDADO/A

30716271648512 - BARCELO, GAVINO-DEMANDADO/A

90000000000 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COM. Y DEL TRABAJO IIIª NOM., -DEMANDADO/A

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial N° 3 Nom

ACTUACIONES N°: 4200/15



H102335045210

JUICIO:SANCHEZ JUANA PASTORA c/ ROBLEDO MARIA ANGELICA Y BARCELO GAVINO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE N° 4200/15

San Miguel de Tucumán, 2 de agosto de 2024

Y VISTOS: los presentes autos: SANCHEZ JUANA PASTORA c/ ROBLEDO MARIA ANGELICA Y BARCELO GAVINO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA, de los que

RESULTA:

Que a fs. 3/5 se presenta el letrado Carlos Alberto Véliz como apoderado de la Sra. Sánchez Juana Pastora, argentina, mayor de edad, DNI n° 10.791.687, con domicilio en calle Blas Parera n° 401 - Villa 9 de Julio, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, e inicia juicio por prescripción adquisitiva de dominio, sobre el inmueble que habita la actora en calidad de poseedora, ubicado en Blas Parera n° 401 de esta ciudad. La acción se dirige en contra de la Sra. Robledo María Angélica L.C. 4.647.643 y contra el Sr. Barcelo Gavino, quienes figuran como titulares dominiales en el Registro Inmobiliario.

Relata que los hechos sucedieron del siguiente modo: Que desde el comienzo del año 1955 los Señores Ramón Rosa Sánchez y Raimunda Emma Romano, padres de la actora, comenzaron a poseer el inmueble ubicado en calle Blas Parera n° 401 esq. Juan José Posse n° 1485, el cual era un sitio baldío. A partir de esa fecha comienza la posesión en forma pacífica, ostensible y continua hasta su fallecimiento en fechas 31/08/1983 y 17/02/1994 respectivamente, ejerciendo actos de posesión como lo haría un verdadero propietario, y demostrando ánimos de tener la cosa para sí con buena fe. Desde ese momento, la actora, continuó habitándola con la propia familia, esposo e hijo, de forma inmediata a la posesión de sus causantes, configurando así una unión de posesiones en los términos del art. 1901 del CCyCN por lo que se arriba a una suma de aproximadamente cincuenta y cinco años, lo que cumple sobradamente el requisito de posesión por el plazo de 20

años que surge como requisito del artículo 1899 del CCyCN.

Que el inmueble está identificado del siguiente modo: Nomenclatura Catastral: Circunscripción, Sección 14 A, Mza 13 A, parcela 6 C perteneciente a la Sra. María Angélica Robledo, y Parcela 7 A correspondiente al Sr. Gavino Barcelo, Padrón Inmobiliario 326.307 y 14.100, matrícula catastral 10055 y 10056, orden 16188 y 317 respectivamente, con una superficie de 254.2923 m²; Nomenclatura Municipal: Padrón n° 222616, circunscripción 1, sección 14, manzana 0380, parcela 060.

Según el croquis de ubicación el inmueble se encuentra ubicado entre las calles Juan José Posse (10NE), calle Blas Parera (31NE), calle V. López y Planes, calle Justo de la Vega.

Que durante ese tiempo se han abonado impuestos, tasas y contribuciones que gravan la propiedad. Todos los pagos fueron realizados con ánimo de dueño, elemento que acredita fehacientemente el animus domini de la poseedora. Además se efectuaron mejoras, edificación de material puesto que en el terreno solo había una construcción precaria de madera.

Solicita beneficio para litigar sin gastos, el cual le es otorgado en fecha 04/12/23.

Funda su demanda en los siguientes arts: 1897, 2565 y cctes. del CCyCN, ley 14.159, Código de procedimiento y Dec. 56/58.

Indica pruebas que ofrece.

Corridos los traslado pertinentes, a fs. 156/157 se presenta la Defensoría Oficial de la III Nom. solicitando medidas previas, entre ellas: Se libre oficio al Registro Inmobiliario y se libre oficio al Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la I° Nom a fin de que remita el expediente "Revollo Cornejo Natalia c/ Robledo María Angélica y otro s/ Prescripción Adquisitiva, Expte. n° 594/01.

Producidas las medidas previas, en 17/11/21 contesta demandada Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la IIIª Nominación, en representación del ausente en autos Barcelo Gavino, negando todos y cada uno de los hechos y documentos adjuntados que no sean de su expreso reconocimiento, solicitando su rechazo, con expresa imposición de costas a cargo de la parte actora.

Indica que la verdad de los hechos es la siguiente: que de la prueba documental adjuntada por la parte actora no surge la acreditación de los actos posesorios exigidos por el tiempo que establece la ley para posibilitar la usucapión del inmueble objeto de la litis.

Agrega que, más allá de la causa de adquisición de la posesión en un sistema de título y modo, en este proceso no importa el título sino el modo, la tradición y los actos posesorios durante el término fijado por la ley.

La actora invoca accesión de posesiones, expresa que desde el año 1955 sus padres (Ramón Rosa Sánchez y Raimunda Emma Romano) comenzaron a poseer el inmueble de Blas Parera N° 401 esquina Juan José Posse N° 1485 el cual era un sitio baldío. Esa posesión, se extendió hasta el fallecimiento de sus padres, acaecido en fecha 31/08/1983 y 17/02/1994 respectivamente. Desde ese momento, la accionante continuó la posesión junto a su familia. Es decir, sostiene la existencia de accesión de posesiones entre la posesión realizada por sus progenitores y la verificada por ella.

Sin embargo, lo sostenido por la pretensa prescribiente en su demanda sólo constituyen dichos no respaldados por ningún tipo de prueba. En este sentido, las actas de fallecimiento de los progenitores de la accionante y su fallecimiento, fs. 37 a 40, sólo comprueban los datos filiatorios y ciertos hechos (nacimiento, fallecimiento) pero no los actos posesorios que invoca.

Que de la documental adjuntada no se colige, en forma indubitable, el pago de servicios e impuestos, dato absolutamente relevante a los fines de probar la posesión apta para operar la prescripción adquisitiva, precluyendo la posibilidad procesal de hacerlo ya que por imperativo legal la prueba documental debe adjuntarse con el escrito de demanda (art. 279 CPCCT).

Indica que de la prueba documental no pueden inferirse actos posesorios por el tiempo establecido por la ley para operar la prescripción. Cabe resaltar que la documentación mencionada, tan solo le serviría a la parte actora como elemento probatorio complementario de la posesión. Manifiesta que mal puede decirse que hay continuidad en la posesión si en muchísimos años la accionante no ha pagado regularmente impuestos, como se observó con la documentación que deja grandes lagunas.

Destaca también que el plano de mensura acompañado por la parte actora no acredita acto posesorio alguno sobre el inmueble a usucapir (fs. 46/47). Esto tan solo implica el cumplimiento del art. 22 inciso b) de la ley E-0391

Es decir, que la parte actora no ha probado la posesión ejercida por ella y de quien le precediera en la posesión, mediante la realización de actos posesorios (art. 1928 del CCyC), requisito éste que falta en autos, porque la aplicación de los arts. 1899 y concordantes del CCyC exige de manera indefectible la posesión ejercida por sí y por el predecesor (art. 1909 del CCyC) lo que implica no sólo el contacto (o posibilidad de contacto) físico con la cosa, sino también su comportamiento como propietario de ella, como igualmente debe acreditar la posesión ostensible y continua (art. 1900 del CCyC) durante el plazo del art. 1899 del CCyC, hechos que faltan en autos donde no existe documentación alguna que pruebe actos posesorios realizados por la actora en la posesión del inmueble.

Indica que frente al carácter perpetuo de dominio (que implica que no puede extinguirse o perderse por no uso o falta de ejercicio), la prescripción adquisitiva, basada en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley, importa una adquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario. Por ello, deviene necesaria una estricta apreciación de las pruebas que se produzcan, tendientes a acreditar el cumplimiento de los aludidos requisitos de ejercicio real y efectivo de la posesión por el término de 20 años. Además, la cuestión reviste interés para el orden público.

Por consiguiente, ante la falta de cumplimiento de los requisitos exigidos por el Art. 1899, 1901, 1928 y concordantes del CCyCN y sus leyes complementarias, como también la falta de documentación adjuntada a fin de acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se dé por comprobada, lleva al demandado a solicitar se rechace esta demanda, con costas.

Indica pruebas que ofrece y derecho en que se basa.

En 26/05/22 se abre a pruebas la presente causa. Se convoca a las partes para el día 11/10/2022 a fin de que se celebre la Audiencia de Proveído de Pruebas.

En 11/10/22 se produce audiencia de proveído de pruebas a la que comparecen el Dr. Carlos Alberto Véliz, DNI 13.710.789, en representación de la parte actora Juana Pastora Sánchez. Asimismo comparece la Dra. Sandra Marcela Acosta, DNI 22.181.673, por la Defensoría Civil, Comercial y del Trabajo de la IIIa. Nominación quien representa a los demandados en autos y se proveen las pruebas ofrecidas por la actora y por la demandada:

-De la parte actora:

1) Instrumental: Constancias de autos.

2) Pericial en Construcciones, Ingeniero Civil: En la que se procede al sorteo de un perito ingeniero en construcciones, resultando sorteado el Ing. Sergio Héctor Brizuela, quien acepta el cargo en fecha 11/10/2022 y produce pericia en 02/03/23

3) Testimonial: Se señala el día 07/03/2023, para que tenga lugar la declaración de los testigos propuestos: a) Ana Rosa Luna, D.N.I. N° 14.023.630, producida. b) Norma Valdéz, D.N.I. N° 11.707.478, no producida; c) Susana del Valle Aguirre, D.N.I. N° 13.278.711, producida; d) Mirta Moyano, D.N.I. N° 14.480.581, producida. e) Susana Pérez Valdéz, D.N.I. N° 6.552.607, producida.

4) Informativa: En la que se dispone se libren oficios a:

I) E.D.E.T., Producido en 31/10/22.

II) Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán, producido 14/10/22

III) Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, no producida.

IV) Dirección General de Catastro Parceario de la Provincia de Tucumán, producido en 28/11/22.

V) Dirección General de Rentas de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, no producida.

VI) Telecom S.A., producido en 24/10/22.

VII) Gasnor S.A. producido en 28/10/22.

5) Inspección Ocular e Informe Vecinal: Producido en 05/12/22.

-De la parte demandada:

1) Instrumental: Constancias de autos.

En 06/06/23 se ponen los autos para alegar, habiéndolo hecho en 21/06/23 el actor y en idéntica fecha la defensoría.

En 21/05/24 se practica planilla fiscal, pago del que son eximidas las partes, quedando en 22/05/24 los presentes autos en condiciones de dictarse sentencia definitiva, y

CONSIDERANDO:

Que en estos autos se presenta la Sra. Sánchez Juana Pastora, DNI n° 10.791.687, cuyos datos identificatorios constan en las resultas que anteceden, e inicia juicio por prescripción adquisitiva de dominio, sobre un inmueble sito en en calle Blas Parera n° 401 - Villa 9 de Julio, Matrícula N-14748 en contra de la Sra. Robledo María Angélica L.C. 4.647.643 y del Sr. Barcelo Gavino, quienes figurarían como titulares dominiales en el Registro Inmobiliario, a fin de que la actora adquiera el derecho real de dominio sobre el inmueble citado.

De las pruebas obrantes en autos surge que el Registro Inmobiliario informa a fs. 43 que el inmueble objeto de estos actuados corresponde a la matrícula N-14784; ubicación del inmueble: Blas Parera N° 357 Esq. Pje. Pirovano Ángulo SE.; Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección 14 A, Manz/lam 130, Parcela 6, subparcela 000, Padón Inmobiliario 17012, Matrícula Catastral N° 10055/316.

Que el Registro Inmobiliario informa que la titular del dominio del inmueble descripto es la Sra. Robledo María Angélica, soltera.

Posteriormente -fs. 44/45- la accionante acompaña informe manuscrito en que se menciona al Sr. Gavino Barceló, pero el mismo no se encuentra asentado en el Registro Inmobiliario como titular dominial del inmueble objeto de estos autos y se advierte que ese documento se encuentra incompleto.

Por otro lado, se observa del plano de mensura para prescripción adquisitiva que el domicilio que se intenta usucapir es el de Calle Blas Parera N° 401 (31NE) esq. Calle Juan Posse (10NE); Nomenclatura Catastral Circ I, Sec. 14A, Manz. 13A, Parce. 6C y 7, Padrón 326.307, 14.100, Matrícula 10055, 10056 Orden 16188 y 317. En dicho plano se indica que en el Registro Inmobiliario se encuentra empadronado a nombre de María Angélica Robledo, Parc. 6C y Gavino Barcelo Parce. 7, lo cual no coincide con el informe de Registro Inmobiliario, ello atento a las expresas constancias de autos. Asimismo en el informe de Catastro el inmueble se ubica en Juan Posse 1.485, o en Blas Parera 401; tampoco coincide el antecedente dominial

De lo expuesto, puede concluirse que lo que se intenta usucapir está compuesto por dos terrenos diferentes, de propietarios distintos, con diferentes padrones, con cuyos presuntos propietarios se trabó la litis, pero que en realidad tampoco se ha probado que dichos padrones correspondan a los demandados.

Conforme a lo explicado en los párrafos que anteceden, existe una total imprecisión sobre la exacta individualización del inmueble que la accionante pretende usucapir, todo ello según surge de los términos de la demanda y de la documentación obrante en estos actuados; en razón que el objeto de la demanda no coincide con los informes de Registro Inmobiliario, de donde surge un inmueble diferente, con una titular exclusiva y no dos, el Plano de mensura no coincide en su descripción y nomenclatura.

En consecuencia, siendo fundamental como primer requisito de admisibilidad, la correcta determinación e individualización del inmueble objeto de esta acción, para luego, acreditar en forma indubitable, los actos posesorios; y eventualmente la adquisición del dominio que concluirá con la debida inscripción; y no existiendo dicha certeza en la individualización del inmueble; no corresponde consinuar analizando por presuntos actos posesorios; por lo que la demanda debe ser rechazada, con costas a la actora vencida, conforme el principio objetivo de derrota (art. 105 C.P.C.C.).

Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la ley 5480 no corresponde efectuar regulación de honorarios en la presente sentencia.

Por ello,

RESUELVO

I.- NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por la Sra. Sánchez Juana Pastora, DNI n° 10.791.687 conforme lo considerado.

II.-IMPONER COSTAS a la actora, conforme el principio objetivo de la derrota.

III.- DIFERIR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

Actuación firmada en fecha 02/08/2024

Certificado digital:
CN=GASPAROTTI Viviana Ines, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27123753734

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