

Expediente: **420/20**

Carátula: **ALDERETE DOMINGA ERNESTINA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **24/09/2024 - 04:53**

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

90000000000 - DEFILIPPI, AMERICA DEL VALLE-DEMANDADO

90000000000 - IGNACIA, MAGDALENA DEL VALLE-DEMANDADO

27232807836 - ALDERETE, DOMINGA ERNESTINA-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 420/20



H20702713501

JUICIO: ALDERETE DOMINGA ERNESTINA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 420/20.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 381 AÑO

2024

CONCEPCIÓN, 23 de Septiembre de 2024.-

Resulta que:

1.- En fecha 22/12/2020 se adjunta demanda presentada por Dominga Ernestina Alderete DNI N°14.706.421, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en calle Alsina 705, esquina Aristóbulo del Valle 1.294 de la ciudad de Aguilares, Dpto. Río Chico, provincia de Tucumán; **Nomenclatura Catastral:** Cir. I, Sección D, Manzana 24, Parcela 6; **Padrón Nro. 67.712;** Matrícula 29.213, Orden 862; **Plano de Mensura Nro. 80403/19, Expte. Nro. 18.808-A-19, de fecha 29 de Agosto de 2.019;** siendo sus **linderos:** al norte, calle Aristóbulo del Valle, al sur, Padrón Nro. 162.513 de Olga María Cajide de Osoros (edificado), al este, calle Alsina y al oeste, Padrón Nro. 167.363 de Carmen González (edificado).

Manifiesta que es poseedora del inmueble mencionado y tiene la posesión continua, pacífica y no interrumpida desde hace más de 10 años. Ejerciendo actos posesorios que acreditan la calidad de poseedora que ostenta.

Señala que el inmueble perteneció a la Sra. Magda Elisa Retondo de Defilippi y María Arsenia Retondo de Defilippi, y dichos antecedentes se encuentran en el Registro Inmobiliario en el L°11 - F176/181 - SC-A: 1969, inmueble 2do, Fracción F. En mayor extensión corresponde al Lote N°3, Manz. E, en loteo a nombre de Salvador y Francisco Retondo. Que así figura en el Registro

Inmobiliario.

Que a tales fines acompaña Boleto de Compraventa celebrado el día 3/09/1950 en donde el Sr. Antonio Ignacio Gray compra a los Sres. Salvador y Francisco Javier Retondo.

Que a su vez transfirió dicho inmueble a Salvador Peralta, para luego ser transferido al Sr. Lorenzo Orquera.

Siendo nuevamente vendido el día 23 de diciembre de 1969 a la Sra. Juana Rosa Pintos.

Que asimismo la Sra. Juana Rosa Pintos, le vendió el inmueble el 08/03/1984, mediante Boleto de Compraventa celebrado en Escribanía Lila A. de Benud.

Señala que la posesión que ejerce y las anteriores que han ejercido los transmitentes es y han sido notoria, pública, pacífica, quieta e ininterrumpida.

2.- De fecha 18/03/2021 a 15/06/2021 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario, al Registro Inmobiliario, al Sr. Director de Catastro de Área de Inmuebles Fiscales, a la Sra Intendente de la ciudad de Aguilares, Dpto. Chico., con sus respectivos informes.

Atento a los resultados de dichos informes, se ordena librar Edictos citándose a María Arsenia Retondo y Magdalena Elisa Retondo y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho en el presente proceso.

3.- En fecha 03/08/202 se ordena correr traslado de la demanda a MAGDALENA DEL VALLE IGANCIA DEFILUPI y AMÉRICA MARIA DEL VALLE DEFILUPI, a los fines de que sean citadas a comparecer en autos y por el mismo acto contesten demanda. Hecho que finalmente no aconteció motivo por el cual son declaradas en rebeldía.

4.- En fecha 13/03/2024, se lleva a cabo la primera audiencia. 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 instrumental, cuaderno N°2 testimonial, cuaderno N°3 informativa y cuaderno N°4 inspección ocular.

5.- En fecha 23/07/2024 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y la parte presenta los alegatos.

6.- En fecha 24/07/2024 se practica planilla fiscal, la cual es repuesta por la parte actora y luego del dictamen fiscal civil favorable sobre la acción intentada, 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 veintañal. 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.- 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- “ Guitierrez 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 Juez de Paz de Aguilares. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: *“Manifiesta la Sra. Dominga Ernestina Alderete que al haber adquirido una casa de madera, construyó sobre el terreno una nueva casa de material, la cual consta de 4 (cuatro) habitaciones en planta alta, 1(una) cocina comedor, 1(un) baño instalado, 1(un) living, 1(un) lavader, 1 (una) galería, en la mayor extensión se construyó un (1) local comercial, 2(dos) galpones y 1(una) oficina”.*

”.

También acreditó sus actos posesorios mediante prueba testimonial.

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, Boleto de Compraventa de fecha 03/09/1950 y Boleto de Compraventa de fecha 08/03/1984, Fotocopias de DNI de Dominga Ernestina Alderete, Boletas de EDET a nombre de Dominga Ernestina Alderete, boletas de SAT a nombre de Dominga Ernestina Alderete, boletas de GASNOR a nombre de Dominga Ernestina Alderete, Boleta de Dirección de Rentas, del impuesto inmobiliario a nombre de Dominga Ernestina Alderete.

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.

A su vez, mediante Boletos de Compraventa, el accionante acreditó el vínculo jurídico que unió ambas posesiones sobre el predio en cuestión.

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 Dominga Ernestina Alderete DNI N°14.706.421 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.

6.- En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, la fecha del Boleto de Compraventa mediante el cual adquiere el inmueble de litis, es decir desde fecha 08/03/1984.

7.- 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 Dominga Ernestina Alderete DNI N°14.706.421, ha adquirido desde fecha 08/03/1984 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle Alsina 705, esquina Aristóbulo del Valle 1.294 de la ciudad de Aguilares, Dpto. Río Chico, provincia de Tucumán; **Nomenclatura Catastral:** Cir. I, Sección D, Manzana 24, Parcela 6; **Padrón Nro. 67.712;** Matrícula 29.213, Orden 862; **Plano de Mensura Nro. 80403/19, Expte. Nro. 18.808-A-19, de fecha 29 de Agosto de 2.019;** siendo sus **linderos:** al norte, calle Aristóbulo del Valle, al sur, Padrón Nro. 162.513 de Olga María Cajide de Osoros (edificado), al este, calle Alsina y

al oeste, Padrón Nro. 167.363 de Carmen González (edificado).

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 23/09/2024

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>.