

Expediente: **266/20**
Carátula: **SILVA SERGIO EDUARDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **16/08/2023 - 04:48**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20217998418 - SILVA, SERGIO EDUARDO-ACTOR
900000000000 - CHEPLINSKI, RAMONA ROSA-DEMANDADO
900000000000 - CIEPLINSKI, JOSE ENRIQUE-DEMANDADO
30716271648835 - NACUL, ISABEL-DEFENSOR DE AUSENTES
900000000000 - CHEPLINKI, JUAN PABLO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 266/20



H20702626323

JUICIO: SILVA SERGIO EDUARDO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 266/20.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 350 AÑO
2023

CONCEPCIÓN, 15 de Agosto de 2023.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: **“Silva Sergio Eduardo s/Prescripción adquisitiva”**, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- En fecha 03/09/2020 se presenta el Sr. Sergio Eduardo Silva DNI N° 29.135.039, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado entre Ruta Nacional Nro. 38 (al Oeste) y camino vecinal (al Este), de la Ciudad de Aguilares, Departamento Rio Chico, Provincia de Tucumán, al cual le corresponde la Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección Lamina 37, parcela:- 83, 58B2, 58B6; PADRONES: Padrón 166.388, Matricula Nro. 30.917 ORDEN 78 Padrón 167.659 matricula nro. 30.918, orden 4767, y Padrón 167.663, matricula: - 30.918, orden: 4771.- En el Registro Inmobiliario, figura como Antecedentes de Dominio: - Pad. N°166.388 _R-16478_Angel Julio Carrizo. - padrón: - 167.659_L:13 F:248 S:C Antonia RIZZA A:1971,- padrón:- 167.663_L: 13 F:248 S:C_Antonia RIZ2A A°1971. SUPERFICIE TOTAL EN POSESION Polig. 1 al 20) = 2 has. 5990.9441 m2. Sus Medidas son:- del punto I al 2 mide: 53,61, del 2 al 3 0,47, del 3 al 4 mide: 50,4 del 4 al 5 mide: 49,59, del 5 al 6 mide: 139, 9 ael b al 7 mide: 30, 86 del 7 al 8 82,87 del punto:8 al 9 mide: 4, 81 del 9 al 10 mide: 54,76 mts. del 10 al 11 mide 57, 49, del punto: 11 al 12

mide: 169, 98 del punto: 12 al 13 mide 31,75 de punto 13 al 14 mide: 29,75 del punto: 14 al 15 mide: 20, 31 del 15 al 16 mide: 98, 10 del punto i al 17 mide 39, 04 del punto 17 al 18 mide: 3L, 67, del punto 18 al 19 mide 39, 35 del punto L9 al 20 mide:- 23,27 y del 20 al 1 mide: 18,73.- Sus LINDEROS son: al NORTE: Niceto Antonio Lezcano, Antonia Rizza y DNV dirección Nac. De Vialidad), al SUR: con Cementerio Municipal de Aguilares, al ESTE: acceso a traza vieja de Ruta nacional nro. 38, D.P.V., Cementerio de Aguilares al OESTE: Rosa Cheplinski y acceso a Ruta nacional nro. 38.- El mencionado inmueble posee PLANO DE MENSURA Nro. 81753/20, Expediente nro. 7666-S-20 de fecha; 12 de Agosto de 2020 y en la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Aguilares, registrado en expediente nro. 2380/E/20 de fecha 08 de Julio del año 2020

Manifiesta que el inmueble Padrón n° 167659 primigeniamente, pertenecía a la familia de don Pablo Mazzarella, dicha propiedad fue adquirida por el Sr. Juan Cieplinski, en sucesivas compras, desde el año mil novecientos ochenta y cinco.

Que a su vez en dichos instrumento el Sr. Juan Cieplinski le vende a sus hijos Juan Pablo Cheplinski, Ramona Rosa Cheplinski, Vicente Antonio Cheplinski, Emma Isabel Cieplinski y José Enrique Cheplinski (cabe formular la aclaración que la diferencia en el apellido Cheplinski o Cieplinski de debe a que en el Registro Civil se distorsiono el apellido), la propiedad en cuestión.

Alega que dicho instrumento de compra venta, se encuentra debidamente sellado en la dirección General de Rentas de la provincia de Tucumán y Certificado por escribano Público.

Que así también los inmueble padrones 166388 y 167663, le son enajenados por el Sr. Pablo Mazzarella, al Sr. Juan Pablo Cheplinski, estando dicho instrumento debidamente sellado en la dirección General de Rentas de Tucumán.

Que desde dicha época año 1985 se le transfirió a la familia Cheplinski o Cieplinski la posesión material de los terrenos hoy a usucapir, perteneciendo conforme instrumentos de compraventa a la sucesión de Rizza de Mazzarella Antonia, que tramitaba ante el juzgado civil en familia y sucesiones de la Ilda. Nom. Del centro judicial de Concepción.

Que la familia Cheplinski o cieplinski, construyo vivienda en dicho inmueble y lo dedico a la agricultura (hortaliza,

caña de azúcar y cría de animales de granja) e hizo confeccionar PLANO DE MENSURA para prescripción en el año 2006.-

Que fue adquiriendo por partes o fracciones las propiedades - ad corpus - dentro de inmuebles de mayor extensión, hasta completar la superficie definida en el plano de mensura que a continuación se

describe.

Indica que también hizo confeccionar plano de Mensura en PLANO Nro. 81753/20, Expediente nro. 7666-S-20 de fecha; 12 de Agosto de 2020 y en la Catastro de la Municipalidad de Aguilares, registrado en expediente nro. 2380/F/20 de fecha 08 de Julio del año 2020.

Alega el actor, que realizo sucesivas compras de superficies en mayor extensión, así es como en Octubre de 2014, adquirió el padrón nro. 167659, luego Julio de 2014 adquirió el padrón nro. 167663, en diciembre del 2014 otra parte del padrón 167663 y en Diciembre de 2015 el padrón nro.166388

Que de tal forma continuo concatenando las posesiones que habían adquirido los cheiplinski o cieplinski a la flia. Mazzarella.

Que desde tiempo inmemorial el Antiguo propietario el Sr. Pablo Mazzarella, venía ejerciendo la posesión de los terrenos, el cual le vendió al Sr. Juan Cieplinski y este les traspaso a sus hijos, los cuales a su vez se lo enajenaron en parte de la mayor extensión, al Sr. Silva Sergio Eduardo (hoy actor) en sucesivas compra ventas.

Dice que a través de distintas tomas fotográficas, prueba su posesión a través del tiempo.

2.- En fecha 07/09/2020 se libran oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, al Departamento de Aguilares, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes. Atento los resultados de dichos informes, del Juzgado Federal Electoral, de Mesa de Entradas de Concepción, de Monteros, de La Banda de Rio Salí y de Tucumán, se citan mediante edictos a Ángel Julio Carrizo, Antonia Rizza de Mazarella y Juan Pablo Mazarella y/o sus herederos y a las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble, objeto de este juicio.

3.- En fecha 30/03/2022 la parte actora denuncia domicilios de Juan Pablo Cheplinski, Ramona Rosa Cheplinski y José Enrique Cheplinski

4.- A pág. 129 se presenta Isabel Nacul, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la II° Nominación, contesta demanda en representación de Ángel Julio Carrizo, Antonia Rizza de Mazarella y Juan Pablo Mazarella y/o sus herederos que se creyeren con derecho sobre el inmueble, negando los hechos y el derecho invocado por la parte actora en la demanda.

5.- En fecha 12/09/2022 se decreta la apertura de prueba y se llama a las partes a una audiencia de conciliación

6.- En fecha 12/12/2022, se lleva a cabo la primera audiencia dentro del marco de oralidad prevista en 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 instrumental, cuaderno N° 2 informativa; cuaderno N°3 inspección ocular y cuaderno N°4 inspección ocular, mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N° 1 instrumental.

7.- En fecha 28/03/2023 se celebra la segunda audiencia prevista en el marco legal vigente, por lo que se producen las pruebas pertinentes.

8.- En fecha 03/04/2023 se practica planilla fiscal y, luego 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 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- “ Gutiérrez Jorge Luis y otros/ Prescripción Adquisitiva”- Sent N°38; fecha 22/03/2016).

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión (mediante accesión) sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde 1985, 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".

En este caso se da una situación particular, el actor puede invocar la accesión de posesiones, que lo habilita a unir su posesión con la de su antecesor, y a computarla a efectos de completar el plazo legal de la prescripción. La accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa

para la transmisión. En tal caso, y concurriendo los recaudos exigidos para que dos posesiones se puedan unir (arts. 2475 y 2476 del Código Civil), los actos posesorios del antecesor podrán computarse a favor del demandante para completar el plazo legal de la prescripción. Quien invoca la accesión de posesiones debe entonces demostrar: a) el nexo jurídico, esto es, es el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios propios; c) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores, de modo que quede suficientemente acreditado que estos detentaron la posesión de la cosa.

De esta manera, la parte actora acreditó sus actos posesorios sobre el inmueble a través de una inspección ocular. En dicha acta se dejó constancia de lo siguiente “ en cuanto al estado de ocupación del inmueble el Sr. Silva manifiesta que el mismo se encuentra ocupado por el donde se puede constatar la existencia de diversas construcciones como ser dos galpones uno de 160 mts por 40 mts aproximadamente y otro de 40 mts por 30 mts aproximadamente. Siendo las construcciones de mampostería y techo de estructura metálica y chapas de zinc, además posee una planta de expendio de combustible con cuatro tanques y dos surtidores, posee instalaciones para oficina aproximadamente 10 mts por 50 mts. Toda vidriada con carpintería de aluminio, posee garitas en ambos accesos ya que a la propiedad se puede acceder tanto por el lindero este como por el lindero oeste, además la misma se encuentra con caminería de adoquines y playa de estacionamiento”. Además cabe destacar que se adjuntaron toma fotográfica del inmueble objeto de la Litis.

Asimismo consta que en dicha inspección se realizó un informe vecinal, en donde los vecinos indicaron que el Sr. Silva es el propietario, actualmente y que anteriormente el inmueble pertenecía a un Sr. Cheplinski .

Estos datos fueron confirmados por las declaraciones testimoniales de Demetria Rosa Farias, Julio Ernesto Sandoval, Villafañe Emilio, Bascary Eduardo Benjamín y Miranda Juan Domingo.

La primera manifestó ser la esposa del Sr. Cheplinski, y que este ultimo le vendió al actor de autos, la propiedad objeto de la Litis.

Por otro lado, los restantes testigos coincidieron en que el actor ejerce la posesión sobre el inmueble a título de dueño desde el año 2014 y el anteriormente la posesion era ejercida por Cheplinski.

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: declaración de testigos; boletas de pago de rentas municipales, recibos de pago de carpetas técnicas de obras,, presupuestos de obras y Plano de Mensura.

A su vez, mediante convenios privados de boleto compraventa de fecha 29 de julio del año 2014, 17 de octubre del año 2014 y posteriormente de fecha 16 de diciembre del año 2015, celebrados con los Sres. Cheplinski , el accionante acreditó el vínculo jurídico que unió ambas posesiones sobre el predio en cuestión. Dicho instrumento se encuentra certificado por la escribana publica Jorgelina del H. Quinteros.

Por último, debo tener en cuenta que el actor mediante las declaraciones testimoniales, instrumentos que hacen juntos prueba compuesta, el actor acreditó la posesión ejercida con anterioridad por los Sres. Cheplinski.

5.- 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 Sergio Eduardo Silva 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.

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 el Sr. Sergio Eduardo Silva DNI N° 29.135.039, han adquirido por prescripción veintañal el dominio del inmueble ubicado entre Ruta Nacional Nro. 38 (al Oeste) y camino vecinal (al Este), de la Ciudad de Aguilares, Departamento Rio Chico, Provincia de Tucumán, al cual le corresponde la Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección Lamina 37, parcela:- 83, 58B2, 58B6; PADRONES: Padrón 166.388, Matricula Nro. 30.917 ORDEN 78 Padrón 167.659 matricula nro. 30.918, orden 4767, y Padrón 167.663, matricula: - 30.918, orden: 4771.- En el Registro Inmobiliario, figura como Antecedentes de Dominio: - Pad. N°166.388 _R-16478_Angel Julio Carrizo. - padrón: - 167.659_L:13 F:248 S:C Antonia RIZZA A:1971,- padrón:- 167.663_L: 13 F:248 S:C_Antonia RIZZA A°1971. SUPERFICIE TOTAL EN POSESION Polig. 1 al 20) = 2 has. 5990.9441 m2. Sus Medidas son:- del punto I al 2 mide: 53,61, del 2 al 3 0,47, del 3 al 4 mide: 50,4 del 4 al 5 mide: 49,59, del 5 al 6 mide: 139, 9 ael b al 7 mide: 30, 86 del 7 al 8 82,87 del punto:8 al 9 mide: 4, 81 del 9 al 10 mide: 54,76 mts. del 10 al 11 mide 57, 49, del punto: 11 al 12 mide: 169, 98 del punto: 12 al 13 mide 31,75 de punto 13 al 14 mide: 29,75 del punto: 14 al 15 mide: 20, 31 del 15 al 16 mide: 98, 10 del punto i al 17 mide 39, 04 del punto 17 al 18 mide: 3L, 67, del punto 18 al 19 mide 39, 35 del punto L9 al 20 mide:- 23,27 y del 20 al 1 mide: 18,73.- Sus LINDEROS son: al NORTE: Niceto Antonio Lezcano, Antonia Rizza y DNV dirección Nac. De Vialidad), al SUR: con Cementerio Municipal de Aguilares, al ESTE: acceso a traza vieja de Ruta nacional nro. 38, D.P.V., Cementerio de Aguilares al OESTE: Rosa Cheplinski y acceso a Ruta nacional nro. 38.- El mencionado inmueble posee PLANO DE MENSURA Nro. 81753/20, Expediente nro. 7666-S-20 de fecha; 12 de Agosto de 2020 y en la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Aguilares, registrado en expediente nro. 2380/E/20 de fecha 08 de Julio del año 2020

II.- Costas, por el orden causado.

III.- Remítanse los presentes autos al Sr. Fiscal Civil, así tome conocimiento lo aquí dispuesto y manifieste lo que creyera conveniente.

IV.-Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

V.- Oportunamente, luego del trámite dispuesto en el punto III, de esta resolutive y previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art.233 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

Hágase saber.-

Actuación firmada en fecha 15/08/2023

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>.