

Expediente: **3627/10**
Carátula: **D´AURIA ANA MARIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **25/06/2024 - 00:00**

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

90000000000 - D´AURIA, OLGA ISABEL-DEMANDADO (APODERADO COMUN)

90000000000 - D´AURIA, JOSE JULIO-DEMANDADO/A

23320776694 - D´AURIA, ANA MARIA-ACTOR/A

30716271648511 - D´AURIA, ANTONIO-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 3627/10



H102315008175

San Miguel de Tucumán, 24 de junio de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“D´AURIA ANA MARIA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA”** (Expte. n° 3627/10 – Ingreso: 12/11/2010), de los que

RESULTA:

Que a fs. 30 se presenta Ana María D´Auria, D.N.I. N° 4.464.999, con domicilio en avenida Rivadavia N° 2019, antes km. 9 y medio de la localidad de Los Gutiérrez, Departamento Cruz Alta de esta provincia, por intermedio de su apoderado, el letrado Marcelo Federico Rogel Chaler, con el patrocinio de la letrada María Constanza Bauque. Promueve juicio de usucapión del inmueble que describe.

Narra que el día 25 de noviembre de 1987 adquirió de su hermano José Vicente D´Auria, LE N° 3.662.080, un inmueble ubicado en Los Gutiérrez, Departamento Cruz Alta de esta provincia, cuyas medidas, linderos y demás circunstancias se señalan en el plano de mensura que se adjunta. Refiere que desde el momento mismo de firma de la venta entró en posesión pública y pacífica de la propiedad descrita, con consentimiento del vendedor, quien recibió el saldo de precio en el momento acordado. Indica que el boleto de compraventa no llegó a ser firmado porque el vendedor falleció en el año 1990.

Sostiene que ejerce la posesión hace más de 20 años en forma pacífica, pública y continuada, habiendo realizado diversos actos posesorios, entre ellos la edificación y cercado del inmueble. Agrega que ha abonado los impuestos correspondientes.

Requeridos los informes correspondientes sobre las personas que figuran como dueñas del inmueble, a fs. 66 el Registro Inmobiliario acompaña copia de la plancha registral de la matrícula A-09269 (padrón catastral 474.006), de donde surge que el titular es José Vicente D´Auria y señala que al padrón catastral 474.005 no corresponde a ningún antecedente registral. A fs. 82 la Dirección

General de Catastro informa que José Vicente D'Auria figura como titular del padrón N° 474.006 y la sucesión de Antonio D'Auria como titular del padrón 474.005. Por su parte la Dirección de Rentas de la Provincia (fs. 54) indica que el padrón 474.006 se encuentra registrado a nombre de José Vicente D'Auria y el padrón N° 474.005 a nombre de Alberto Antonio D'Auria. En igual sentido informa la Dirección de Rentas Municipales de la Municipalidad de Alderetes a fs. 89.

A fs. 101 el letrado Rogel renuncia al poder para juicios otorgado. Se apersona la letrada Silvia Mabel Soto, a quien se le revoca el poder el 10/06/2016. Posteriormente la actora continúa el juicio por intermedio del letrado José A. González Céspedes, en carácter de apoderado. A fs. 251 se encuentra agregado el convenio de honorarios celebrado entre las partes. El 14/12/2022 continúa el proceso patrocinada por la letrada Ibaña Elizabeth Conan.

Verificado el fallecimiento de José Vicente D'Auria (ver informe del Secretario Electoral del Juzgado Federal a fs. 95 y acta de defunción de fs 126), la parte actora denuncia la existencia de herederos por lo que se les corre traslado de la demanda.

Por presentación de fs. 167 se apersonan José Julio D'Auria, D.N.I. N° 8.370.977, con domicilio en calle San Martín de Porres, segunda cuadra sin número, Los Gutierrez, departamento Cruz Alta, y Olga Isabel D'Auria, D.N.I. N° 6.054.745, con domicilio en Barrio San Martín, manzana W, casa 8, altura calle Lavalle al 4750 de esta ciudad. Lo hacen patrocinados por el letrado José Luis Cajal. Reconocen la adquisición de la actora del inmueble objeto de este juicio, por compra efectuada a su padre José Vicente D'Auria el 25/11/1987. Admiten que ella tomó efectiva posesión del mismo en ese momento y continuó haciéndolo en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Se allanan a la demanda y solicitan exención de costas.

En fecha 30/05/2018 se dispone publicar edictos citando a los herederos de Antonio D'Auria y ante la falta de presentación, se da intervención a la Defensoría Oficial de Ausentes. Por ello, el 07/08/2023 Maria Isabel Vidal Sanz, Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación, en carácter de Defensora de Ausentes, contesta demanda, solicitando se rechace.

Se efectúa la anotación preventiva de la litis sobre el padrón 474.006 (fs. 153 vta.). También se coloca en el inmueble un cartel indicativo de la existencia del presente juicio (conf. constancia de fs. 144).

Por providencia de fecha 31/08/2023 se dispone la apertura de la causa a pruebas, las que son ofrecidas y producidas de acuerdo a las disposiciones del CPCCT (Ley N° 9531). La actora y la defensoría alegan en la segunda audiencia. En atención a lo dispuesto en el 214 CPCCT última parte, pasan estas actuaciones a despacho para dictar sentencia. Y,

CONSIDERANDO:

1. Que Ana María D'Auria inicia demanda de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en av. Rivadavia altura 1800, Los Gutierrez, Municipalidad de Alderetes, Departamento Cruz Alta, de esta provincia. Según plano de mensura N° 52183/07 le corresponde la siguiente nomenclatura catastral: C: I, S: K, L: 177, P: 205 N y 205 P, padrones: 474.005 y 474.006, Matrícula: 2000, Orden: 429 y 430. Corresponde analizar si la demanda planteada es procedente o no en base a las pruebas colectadas en autos.

2. Los arts. 4.015 y 4.016 del C.C. consagran la prescripción adquisitiva larga, o sea la que se cumple luego de transcurridos veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título ni buena fe. De lo que se desprende que su progreso se encuentra

sometido a las siguientes condiciones: a) Posesión por sí o por otro, en nombre y para el poseedor, a título de dueño (Arts. 4.015, 2.351, 2.373 y 2.374 del C.C.), comprendiendo la posesión no sólo el contacto físico con la cosa, sino también la posibilidad física de ese contacto, y el ingreso de la cosa en la custodia del poseedor o tenedor; lo que se refiere al corpus posesorio. Y el animus posesorio: que se refiere al comportamiento de la persona como si fuese propietario de la cosa, sin reconocer el derecho de propiedad en otro. b) La posesión continua y no interrumpida a título de dueño, poseyéndola para sí y no para otro: y pública (arts. 2479 y 4016 del C.C.). c) que lo sea durante el plazo de veinte años (Art. 4015 del C.C.) (Peña Guzmán - Derechos Reales, tomo III, Pág. 256.- Marina Mariani de Vidal: Curso de Derechos Reales, Tomo III).

La ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el decreto ley Nro. 5756/58, dispone que el juicio debe ser contencioso y entenderse con quien resulte titular de dominio de acuerdo con las constancias del Registro Inmobiliario, y Catastro Parcelario, cuya identificación debe acompañarse con la demanda; debe procederse a la citación por edictos cuando no se pueda determinar quién registra la titularidad del dominio, o cuando, se desconozca su domicilio; acompañar plano de mensura, y producir otras pruebas que no sea exclusivamente la testimonial, siendo especialmente considerado el pago de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoque la posesión.

Los extremos requeridos para la procedencia de la usucapión ejercida como acción, son la prueba plena y concluyente de la existencia: a) del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa. b) del animus, o la intención de tener la cosa para sí. c) del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica (doctrina del art. 4015 del Código Civil).

3. Entrando al análisis de las pruebas aportadas para determinar si se encuentran reunidos los extremos que la ley de fondo exige para la procedencia de este tipo de acciones, tenemos que:

a) Con relación al pago de impuestos y servicios, que según la ley 14.159, "será especialmente valorado", acredita lo siguiente:

Que pagó el impuesto inmobiliario del padrón 474.006 a partir del 11/06/2003, fecha en que se acogió a un plan de pago por los períodos del año 2000. El 13/06/2003 se acogió a otro para pagar el año 2001, 2002, 2003; el 16/12/2004 suscribió otro para pagar el 2005, el 03/02/2006 para abonar el 2006 (fs. 6/18). Que pagó el período 2016 (fs. 127).

Que el 03/11/2016 solicitó una forma de pago del CISI en la Municipalidad de Alderetes por los periodos 2010 a 2016 (fs. 132/136). Mediante informe agregado el 10/11/2023 dicho ente informa que Tulio Gustavo Albertus se acogió a un plan de pago el 09/05/2022.

El cumplimiento de las obligaciones tributarias sólo puede llegar a constituir una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., "El régimen procesal de la prescripción adquisitiva", LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión", pág. 165/166).

b) A fs. 20 se encuentra agregado el plano de mensura N° 52.183/07 sellado por la Dirección General de Catastro el 04/12/2007 (es aportado por la DGC el 11/04/2024). Este instrumento constituye un recaudo formal de admisión de la demanda de usucapión (conf. art. 24, inc. b), ley 14.159), mas no posee eficacia para probar la realización de actos posesorios, ni tampoco que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años. Empero, se ha señalado que constituye un elemento a valorar con relación a la posesión si es que ha sido confeccionado mucho tiempo antes

de la iniciación de la demanda (Cf., CSJTuc., doctrina de sentencia N° 1054 del 09/11/2007). Tal situación se produjo en el caso en examen, puesto que el mismo fue confeccionado en el año 2007 y la acción fue interpuesta en el año 2010.

c) Cuento con copia de un recibo (fs. 5) otorgado el 27/11/1987 por José Vicente D'Auria a Ana María D'Auria en concepto de pago a cuenta por la venta de un inmueble ubicado en Los Gutierrez, kilómetro 9, departamento Cruz Alta, señalado en el plano de fraccionamiento con el número 2, padrón 474.006. Si bien se trata de un instrumento particular, sin fecha cierta, puede llegar a constituir un indicio más que, sumado a las otras pruebas, permita llegar a la convicción de que la señora Ana María cumple con los requisitos necesarios para que se le haga lugar a la acción que intenta.

Cabe agregar que el plano de mensura y división del año 1979 al que se hace referencia en el recibo, agregado a fs. 25/26, surge que el lote objeto de ese juicio formó originariamente parte de uno de mayor extensión que fue dividido por los sucesores de Antonio D'Auria y otros. Que el lote 1 (padrón 474005) fue otorgado a Raul D'Auria, el 2 (padrón 474006) a Vicente D'Auria, el 3 a Ana María y el 4 y 5 a otras personas.

d) El 16/06/2011 se efectúa una inspección ocular sobre el inmueble. La encargada del Juzgado de Paz señala que se trata de un inmueble de 10 metros por 144, que en su frente hay una construcción de mampostería con encadenado de hierro y cemento de dos metros de altura. observa dos habitaciones y hacia atrás un parqueado con pileta de natación y plantas decorativas, una tapia divisoria posterior. Luego, un cuarto de mampostería que sirve para guardar cachivaches en la actualidad. Expresa que Ana María vive con su hijo Tulio Gustavo Albertus y su nieta y bisnieto. La vivienda principal se encuentra integrada al terreno objeto de la inspección, siendo uno de sus accesos.

El 29/11/2023 se realiza otra inspección ocular y un informe vecinal. Se hace constar en el acta que Ana María habita con su hijo en carácter de dueña, que por un error en la construcción de la tapia medianera se extendió la misma hacia el padrón 474.005. Se entrevistó a Raúl D'Auria, quien habita el inmueble continuo, el que correspondería al padrón 474.005. Él considera a Ana María como dueña de los inmuebles y que vivió toda su vida allí, que hizo mejoras, nuevas construcciones, tapias y locales comerciales. Los inmuebles cuentan con servicios que son pagados por ella. En otro inmueble vecino la señora Encarnación Valverde expresa que reconoce a Ana María como dueña de los inmuebles hace más de 60 años, que realizó mejoras, locales comerciales, una nueva casa y un quincho, cuenta con servicios habilitados.

e) La documentación que acredita el pago de impuestos desde el año 2003 (impuesto inmobiliario), el plano de división del año 1979, el plano de mensura del año 2007, las inspecciones oculares y el informe vecinal, me permiten concluir que la prueba aparece como fidedigna, completa, y concluyente en torno a que la actora posee el inmueble, y detenta la posesión pública y pacífica en forma ininterrumpida.

Si bien la prueba más antigua es la documentación que acredita el pago de impuestos desde el año 2003 (impuesto inmobiliario), se ha probado que desde ese momento la actora ha continuado en posesión hasta la fecha del dictado de la sentencia, cumpliendo con los 20 años requeridos por ley.

Puedo concluir entonces que el plexo probatorio rendido en autos revela la existencia del corpus y el ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal. También, que el inmueble correspondiente al padrón 474.006 fue anexado a otro contiguo donde ella tiene su vivienda y asimismo, se ha demostrado que la pequeña porción que corresponde al padrón 474.005 se debe a un desvío o avance sobre ese terreno durante la construcción de la medianera, sin que se hubiera cuestionado

su carácter de dueña en todo el tiempo requerido para que opere la prescripción.

Como corolario del análisis de todos los elementos probatorios cabe concluir que corresponde hacer lugar a la demanda y así se declarará.

4. El art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. A tal fin, es necesario determinar la fecha del comienzo de la posesión del actor.

Como es necesario establecer una fecha precisa desde la cual comienza la posesión del actor, tomaré aquella a la que se refiere el ítem a) del punto anterior de la sentencia: esto es pago del impuesto inmobiliario el 11/06/2003.

En consecuencia, computado desde dicha fecha el plazo prescriptivo, cabe concluir que la adquisición del derecho de dominio se produjo el 11/06/2023.

5. Las costas se impondrán por el orden causado, en atención a que la Sra. Defensora de Ausentes intervino por los herederos de Alberto Antonio D'Auria (siguiendo el criterio expuesto por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Provincia en sentencia N° 212 del 14/03/2017), y a que los herederos de José Vicente D'Auria se allanaron (cfr. art. 479 CPCCT).

6. Finalmente, para proceder a la regulación de honorarios de los profesionales que intervinieron en el proceso es necesario establecer el valor de los bienes susceptibles de apreciación pecuniaria que fueron objeto de este juicio, conforme art. 20 de la Ley 5.480. No habiéndose producido aún su determinación, corresponde diferir el auto regulatorio a fin de dar íntegro cumplimiento con lo normado por el artículo 39 inc. 3.

Por ello

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva incoada por Ana María D'Auria, DNI N° 4.464.999. En consecuencia declarar adquirido a su favor el inmueble ubicado en calle avenida Rivadavia altura 1800, Los Gutierrez, Municipalidad de Alderetes, Departamento Cruz Alta, de esta provincia. Según plano de mensura N° 52183/07 le corresponde la siguiente nomenclatura catastral: circunscripción: I, sección: K, lámina: 177, parcelas: 205 N y 205 P, padrones: 474.005 y 474.006, Matrícula: 2000, orden: 429 y 430. La mensura realizada involucra de forma parcial al padrón 474.005 y de forma total al padrón 474.006. Registra las siguientes medidas: del punto 1 al 2: 136,96 m., del punto 2 al 3: 9,86 m., del punto 3 al 4: 12,65 m., del punto 4 al 5: 0,36 m, del 5 al 6: 48,78 m., del 6 al 7: 1,42 m., del 7 al 8: 75,18 y del 8 al 1: 9,23. Linda al norte con Alberto Antonio D'Auria (parcela 205 N), al sur con Ana María D'Auria (parcela 205 Q), al este con avenida Rivadavia (Ruta Provincial 304) y al oeste con Carolina Osos de Scroc. El padrón 474.005 tiene inscripción en el Registro Inmobiliario en la mayor extensión del Libro 42 – Folio 101 – Serie B – Año 1919 – Dpto. Cruz Alta y el padrón 474.006 en Matrícula Registral A-9629.

II.- ESTABLECER como fecha en la que se adquiere la propiedad el 11 de junio de 2023 (art. 1905 CCyCN).

III.- EXPÍDASE testimonio de hijuela a los fines de su inscripción en los registros públicos.

IV.- COSTAS por el orden causado, conforme lo considerado.

V.- RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER MHC.-

JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ CIV Y COM IV° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 24/06/2024

Certificado digital:

CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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