

Expediente: **443/16**
Carátula: **ROMERO DIONISIO ALFREDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **01/08/2024 - 04:51**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
30716271648834 - DEL MORAL DE FRACHIA, ELDA AIDEÉ-HEREDERA DEMANDADO
30716271648834 - DEL MORAL, ALFREDO-DEMANDADO
900000000000 - DEL MORAL, ERNESTO RICARDO-HEREDERO DEMANDADO
30716271648834 - DEL MORAL DE KUCHAR, MARIA ESTELA-HEREDERA DEMANDADO
20085101103 - ROMERO, DIONISIO ALFREDO-ACTOR
30716271648834 - RUIZ DE DEL MORAL, MARIA PILAR-HEREDERA DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 443/16



H20702700548

JUICIO: ROMERO DIONISIO ALFREDO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 443/16.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 295 AÑO
2024

CONCEPCIÓN, 31 de Julio de 2024.-

Resulta que:

1.- A págs.5/8 se adjunta demanda presentada por Dionisio Alfredo Romero DNI N°20.334.324, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Concepción, Dpto. Chicligasta, en calle 24 de Septiembre N° 2307 esquina calle Los Patos de la ciudad de Concepción. Nomenclatura catastral: Circ. I, Secc. C, Manz. Lam. 107, Parcela 14, Padrón 150.032, Matrícula 29.079, Orden 3844.- 221.

Manifiesta que a través de Boleto de Compraventa suscrito con fecha 15/07/1991 adquirió a la Sra. María Estela del Mora de Kuchar, con domicilio en calle Salta N°526 de San Miguel de Tucumán, el inmueble objeto de la presente usucapión.

Expresa que desde su adquisición ha poseído el bien de una manera ostensible y continua, pública, pacífica e ininterrumpida.

Aclara que de su parte nunca hubo mala fe al tiempo de adquisición del inmueble, ni nunca hasta este momento. Que el Justo Título - no solo a los efectos de la adquisición de la posesión sino también a propósito de la obtención del dominio perfecto - no se verificó con la extensión de la

escritura traslativa de dominio prometida por cuanto la propiedad adquirida como una unidad de un loteo, no se registraba a nombre de la vendedora, sino a nombre de su causante, sin que se haya operado la transmisión a favor de aquella - por lo visto - a través del debido proceso sucesorio.

2.- De fecha pág. 43 a 95 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 Concepción, Provincia de Tucumán, con sus respectivos informes.

Atento los resultados de dichos informes, se citan mediante edictos a Ruiz del Moral María Pilar y Del Moral De Frachia Elda Aidee y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble, objeto de este juicio.

3.- A págs..333 se apersona el Dr. Horacio Carbonell, Defensor Oficial de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo 1º Nominación y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

4.- En fecha 27/09/2023, 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 informativa, cuaderno N°3 testimonial, cuaderno N° 4 inspección ocular, mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N° 1 instrumental.

5.- En fecha 05/03/2024 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y las partes presentan los alegatos.

6.- En fecha 11/03/2024 se practica planilla fiscal la cual es repuesta por la parte actora 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 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- “ Gúterrez 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 Oficial de Justicia. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: “A) Es usado como depósito y su estado es bueno, bien conservado. B) La persona que tiene el inmueble es Romero Dionisio Alfredo DNI 20.334.324 y la posee desde el 15 de julio de 1991 adquirido por Boleto de Compraventa. C) Tiene 3 ambientes, 1 baño, un local chico para depósito y otro grande para depósito y el resto del inmueble tiene espacios verdes y la antigüedad de la construcción es de aproximadamente 34 años”.

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 N°72880/16, (02) recibos de pago de la Municipalidad de Concepción; (01) boleto de compra-venta de fecha 15/07/1991 en (01) fs, informe de valuación fiscal de la Dirección General de Catastro de fecha 17/05/2016 en (01) fs, y constancia de la Dirección

General de Rentas de fecha 03/04/2001 en (01) fs. (01) sobre físico de fecha 19/05/2017 que contiene la siguiente documentación: (01) carpeta con carátula de "facturas Impuestos C.I.S.I. desde el año 2017 hasta el año 1986" que contiene: (38) facturas de impuestos el CISI; (01) carpeta con carátula de "facturas de servicios SAT desde el año 2017 hasta el año 1990" que contiene: (27) facturas de SAT con (05) tickets de pago; y (01) carpeta con carátula de "facturas impuestos D.G.R. desde el año 2017 hasta el año 1991" que contiene: (28) facturas de impuesto inmobiliario de la DGR.

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 Dionisio Alfredo Romero 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.- En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, el día anterior a la promoción de la demanda, esto es, 17/08/2016, por cuanto la prueba de autos no arroja elementos que permitan fijar una fecha precisa que sea considerada como dies aquo para el inicio del cómputo (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

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 Dionisio Alfredo Romero DNI N°20.334.324, ha adquirido desde fecha 17/08/2016 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Concepción, Dpto. Chicligasta, en calle 24 de Septiembre N° 2307 esquina calle Los Patos de la ciudad de Concepción. Nomenclatura catastral: Circ. I, Secc. C, Manz. Lam. 107, Parcela 14, Padrón 150.032, Matrícula 29.079, Orden 3844.- 221II.- Costas, por el orden causado.

II.-Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

III.- 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 31/07/2024

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>.