

Expediente: **38/22**
Carátula: **YSMAIL PEDRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **17/12/2024 - 04:51**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - SALES, ABRAHAM ALE-DEMANDADO
20223970304 - YSMAIL, PEDRO-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 38/22



H20901734259

JUICIO: YSMAIL PEDRO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 38/22.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2024

Concepción, 16 de Diciembre de 2024.-

Resulta que:

1.- En fecha 25/02/2022 se adjunta demanda presentada por Pedro Ysmail DNI N° 11.485.352, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en calle Sarmiento S/N de la localidad de Los Sarmientos, Dpto. Río Chico, provincia de Tucumán, identificado con **Padrón Nro. 64988**, Cir: 2, Sección A, Mzna 16, Parcela 3, Matrícula: 37843, de 22,96 mts de frente por 65,53 mts. de fondo hacia el Este y 52,88 mts. hacia el Oeste. Sus medidas, según **Plano de Mensura Nro. 84040, Expte. Nro. 19583/21, fecha 17/11/2021**, son: del punto 1-2: 25,32 mts.; del punto 2-3: 65,53 mts.; del punto 3-4: 9,98 mts.; del punto 5-6: 12,98 mts. y del 6-1: 52,88 mts. Superficie según mensura: 1.307,7648 m2. Sus linderos son: **Norte**, calle Sarmiento; **Sur**, Pje. Lavalle; **Este**, Suc. Linardo Lobo y **Oeste**, Graciela Noemí Ale

Manifiesta que el inmueble antes mencionado es ocupado “Animus Domini” por su parte, en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde hace más de 40 años habiéndolo habitado, personalmente junto a su familia, efectuando construcciones habitacionales, mejorando sus instalaciones, abonados los tributos que lo gravan, etc.

Señala que desde el momento mismo de su adquisición ha tomado la posesión material y efectiva del inmueble comportándose como su exclusivo dueño practicando su relación de poder sobre el

predio sin opción de extraños y así habiéndolo entendido sus vecinos, quienes al día de la fecha reconocen en el escrito la propiedad de la unidad en cuestión.

Continúa diciendo que sin solución de continuidad con su ocupación se dedicó a mejorar y ampliar las construcciones que se encontraban en su interior, adquiriendo todos los insumos necesarios para ambientar el inmueble y hacerlo funcional para vivienda, al son que estableció en ella el domicilio conyugal.

Manifiesta que temporalmente asumió junto a su esposa su mantenimiento practicando los actos posesorios necesarios para su conservación y explotación.

Que es así como adjunta un cúmulo de facturas, remito y comprobantes de gastos que fueron documentando la adquisición de materiales, griferías, cañerías, cables, etc que fueron utilizados en las construcciones de nuestra casa y en el mantenimiento de la totalidad del sistema de agua y cloacas del inmueble, del sistema eléctrico toda vez que se trataba de una construcción antigua y ameritaba su cambio para evitar ruina de mamposterías y pisos.

Que se gestionó ante EDET S.A., la instalación de medidor luz, el que se encuentra a su nombre desde el primer momento de la toma de posesión del predio. Que también se encargó de la atención del impuesto inmobiliario para el Padrón N°64988, tal cual lo dan cuenta las boletas que así lo aseveran.

Que del mismo modo atiende las tasas comunales que lo gravan y han instalado otros servicios públicos, como teléfono fijo, televisión por aire, etc, sirviéndose de cada uno de ellos en la medida de sus necesidades.

Señala que tuvieron una hija el 11/12/1987, Laura Cristobalina, adjunta acta pertinente. Que el 19/05/1990 nace Eloisa Juliana y el 11/11/1991 recibieron su última hija, María Agustina. Que en todos los casos se replica el domicilio de Los Sarmientos en las actas respectivas.

Expresa que en fecha 21/06/2021 encargó al Ingeniero Civil Néstor Daniel Benud, la confección de plano de mensura para prescripción adquisitiva N°8440 aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia a través de Expte. N°19963/21 el día 17/11/21.

2.- De fecha 05/05/2022 a 29/06/2022 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. Delegado Comunal de la localidad de Los Sarmientos, Dpto. Río Chico, Provincia de Tucumán, con sus respectivos informes.

3.- Atento a los resultados de los oficios librados, se ordena correr traslado de la presente demanda al Sr. Sales Abraham Ale, quien estando bien notificado finalmente no contesta demanda por lo que se lo tiene declarado rebelde.

4.- En fecha 22/05/2024, 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 informativa, cuaderno N°3 inspección ocular y cuaderno N°4 testimonial. Mientras que la parte no ofrece ni produce pruebas.

5.- En fecha 01/10/2024 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y las partes presentan los alegatos.

6.- En fecha 02/10/2024 se practica planilla fiscal, la cual es repuesta por la parte actora y luego del dictamen fiscal civil favorable al progreso de la acción, 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- “ Guiterrez 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 Los Sarmiento. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: *"(el inmueble se encuentra ocupado por el Sr. Pedro Ysmail, su hija Eloisa Juliana (33) y Amadeo Gaspar (") hijo de ésta última. El inmueble presenta al frente el cartel que identifica el proceso. Posee al frente dos locales comerciales de 3,5m x 10m y 4,5m x 10m hoy desocupados, en su interior se observan pertenencias del Sr. Ysmail. Se ingresa por un pasillo de 1,20m x 12m aproximadamente donde existe una parcela que conduce a una terraza que se extiende sobre toda la construcción. El primer ambiente es un living comedor de aprox. 6x5m. posee muebles de antigua data. El comedor se conecta con 2 habitaciones de 4x4 m aproximadamente, una con juego de dormitorio de vieja data y otro con mobiliario más moderno. Desde el comedor se accede al único baño instalado que tiene la propiedad que tiene otro baño sin uso por un pasillo se accede a un ambiente de 3x3 aproximadamente que se usa como depósito de cosas personales del Sr. Ysmail y su familia. En el pasillo s observa un ropero con más de 30 años de antigüedad. Al final de la propiedad se encuentra la cocina con unas dimensiones aproximadamente de 5x4 con mobiliario de vieja data y artefactos, algunos antiguos y otros modernos. De este este ambiente se accede por una puerta lateral a una galería techada con chapas de zinc. Con un asador de material de construcción relativamente nueva. La propiedad se completa con un patio lateral hacia el oeste de aprox. 12 m de ancho por 52m de largo el cual presenta gran cantidad de plantas frutales y otros árboles (entre los que se destacan paltas, naranja, laurel, pinos, etc los que por su tamaño se estima que tienen más de 30 años de antigüedad. Toda la propiedad es de mampostería y loza con pisos de mosaico. Algunos ambientes en regular estado de conservación por el paso del tiempo)*".

".

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 N84040, Acta de Matrimonio, Actas de Nacimiento, Boletas de pago del Impuesto Inmobiliario, Boleta de pago de Tasas Comunes, Certificado de Residencia de fecha 29/06/2010, Boletas de compra de materiales de construcción, insumos, electrodomésticos, gas, pago de servicios de albañilería y limpieza del inmueble; Boletas de Edet; Boletas de Telefonía, TV, y tarjetas de crédito.

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 Julio Armando Correa DNI N°12.679.351 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, el día anterior a la promoción de la demanda, esto es, 24/02/2022, 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 Pedro Ysmail DNI N° 11.485.352, ha adquirido desde fecha 24/02/2022 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle Sarmiento S/N de la localidad de Los Sarmientos, Dpto. Río Chico, provincia de Tucumán, identificado con **Padrón Nro. 64988**, Cir: 2, Sección A, Mzna 16, Parcela 3, Matrícula: 37843, de 22,96 mts de frente por 65,53 mts. de fondo hacia el Este y 52,88 mts. hacia el Oeste. Sus medidas, según **Plano de Mensura Nro. 84040**, **Expte. Nro. 19583/21**, **fecha 17/11/2021**, son: del punto 1-2: 25,32 mts.; del punto 2-3: 65,53 mts.; del punto 3-4: 9,98 mts.; del punto 5-6: 12,98 mts. y del 6-1: 52,88 mts. Superficie según mensura: 1.307,7648 m2. Sus linderos son: **Norte**, calle Sarmiento; **Sur**, Pje. Lavalle; **Este**, Suc. Linardo Lobo y **Oeste**, Graciela Noemí Ale.

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 16/12/2024

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>.