

Expediente: 511/22  
Carátula: LAZCANO MIRANDA NATALIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II  
Tipo Actuación: FONDO  
Fecha Depósito: 17/06/2024 - 04:52

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:  
90000000000 - TARTALO DE PAVELKA, LUCRECIA-DEMANDADO  
27173947939 - LASCANO MIRANDA, NATALIA-ACTOR

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 511/22



H20702693523

### JUICIO: LAZCANO MIRANDA NATALIA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 511/22.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.  
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 228 AÑO  
2024

CONCEPCIÓN, 14 de Junio de 2024.-

**Y vistos:** Para resolver los presentes autos caratulados: “Lazcano Miranda Natalia s/Prescripción adquisitiva”, de cuyo estudio,

#### **Resulta que:**

1.- En fecha 27/10/2022 se presenta Natalia Lazcano Miranda DNI N° 32235463, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado sobre calle San Martín Nro. 1144, de la ciudad de Concepción, Dpto. Chicligasta, provincia de Tucumán, el cual posee Plano de Mensura Nro. 85264/22, Expte. 2022009301; compuesto, del punto 1-2 de 8,96 m, del 2-3, 36,85 m.; del 3-4, 7,69 m.; del 4-5, 10,68 m.; del 5-6, 11,05m y del 6-1, 15,00 m.; Superficie 310,4216 m2; Linda, al norte Av. San Martín; al sur, María Beatriz Gettas, Padrón Nro. 50.201; al este, en parte Elvecia Augier de Roes y Angélica Augier de Roes, Padrón Nro. 53.511; Mario Fernando Blannos y Otros, Padrón Nro. 58.045, y al oeste, Suc. Adan Tártalo, Padrón 56.133. Superficie, según Mensura, 310.4216 m2. Antecedentes dominiales, según Catastro, en L°60, F°181, S B, año 1937, a nombre de Suc. Tártalo Adán. Nomenclatura Catastral: Padrón 52.668, Mat. Cat. 16104, CI, SC4, Parc. 7.

Manifiesta que el inmueble cuya formalización de dominio persigue fue adquirido hace mas de 30 años por sus padres Luisa Amelia Miranda y Carlos Alberto Lazcano, a los herederos del Sr. Adán Tartalo, representada pr la Sra. Lucrecia Tartalo de Pavelka mediante boleto de compraventa de fecha 22/11/1985, certificado por el escribano José Luis Delgado, de la ciudad de Monteros.

Dice que dicho sucesorio se tramito por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la II Nominación del Centro Judicial Capital, habiendo resultado imposible obtener la escritura traslativa de dominio.

Dice que hace un tiempo atrás, sus padres le cedieron el inmueble descrito como adelanto de herencia y firman la presente en conformidad con el inicio de esta acción.

Dice que el mismo se constituyó en sus comienzos desde el año 1993 a1994, la sede del corralón "Metal Sur" de materiales para construcción perteneciente a la familia.

Dice que en razón de su ubicación en una arteria principal de la ciudad, que impedía el ingreso de camiones de gran porte, el corralón se mudó a calle Juangorena y el inmueble de la Litis quedo como depósito de materiales de construcción, que es su destino a la fecha.

Dice que a lo largo de los años se realizaron en él, numerosas mejoras y actos posesorios.

2.- En fecha 15/11/2022 se realizan los oficios a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, a la Municipalidad de Concepcion, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

Atento a las constancias de autos se cita a Lucrecia Tartalo de Pavelka a estar a derecho en el presente juicio.

3.- En fecha 27/07/2023 se decreta la apertura a prueba

4.- En fecha 05/10/2023, se lleva a cabo la primera audiencia dentro del marco de oralidad dispuesto por la legislación vigente. De este modo, en el mismo acto se provén las pruebas oportunamente presentadas por la parte actora, las que son: instrumental, inspección ocular de reconocimiento y testimonial.

5.- En fecha 18/03/2024 se celebra la segunda audiencia, por lo que se producen las pruebas pertinentes.

6.- En fecha 21/05/2024 se practica planilla fiscal y luego del dictamen fiscal civil favorable a la prescripción pretendida, 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 veinteñal. 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.- Los presupuestos de la prescripción veinteñal son dos: la posesión y el tiempo.

En primer lugar la posesión requerida a los efectos de adquirir el dominio por prescripción es la posesión del art. 2.351 del Código Civil, es decir, con sus dos elementos, corpus y animus domini, o sea, con ánimo de tener la cosa para sí, como reza el art. 4.015.

Para usucapir, es preciso un avance sobre el derecho ajeno: cuando se proceda con anuencia del titular, nada podrá adquirirse con el transcurso del tiempo. Además, la posesión debe ser no viciosa, pública, continua y no interrumpida. (Mariani de Vidal, Marina, op. cit., pág. 277 y sgtes.)

En segundo lugar, se requiere del transcurso del tiempo señalado por la ley.

Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y /o posesión veinteñal, también denominado Usucapión, que deriva del latín “usucapere, “usus”= uso y “capere”= tomar o hacerse de la cosa, entendido este instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el termino prescripto por la ley de una manera pacífica ininterrumpida, fundado en el orden Publico, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos.

El art. 1897 establece que “La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.” Y el 1899 “Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión”

Nuestro CCCN en su art. 1909, define claramente la posesión: “Hay posesión cuando una persona, por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”.

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con “animus domini”, es decir con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecidos por la ley.

La jurisprudencia al respecto señala que “ a fin a los herederos a fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapión debe ser considerada en su conjunto atento a que se trate de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado se admite por ende cualquier tipo de prueba siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuesto y tasa por parte del poseedor aunque los recibos no figuran en su nombre así mismo la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios han quedado correctamente instrumentados” (Lidia E. Calegari de Grosso, Usucapion, Segunda Edición

ampliada y actualizada, Ed Rubinzal - Culzoni, pág. 356)

Aclarado esto, corresponde que me avoque a valorar si el actor ha probado los requisitos que exige nuestro ordenamiento Civil, para el caso de prescripciones adquisitivas.

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 (del Ex Código, el cual lo tomo como doctrina), 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 la declaración de los testigos, Marta Susana Albornoz, Andrés Alberto Guzmán y María Laura Barrionuevo.

La Sra. Albornoz manifestó que conoce a la actora en autos desde su nacimiento. Señaló que ella y su familia siempre han estado en el inmueble durante más de 30 años. Indicó que, anteriormente, el lugar era un galpón y funcionaba como corralón, pero que ahora no observa ninguna actividad en el sitio.

El Sr. Guzmán indicó que sabe que la actora es la dueña del inmueble junto con su familia, y que lo utilizaban y lo siguen utilizando como corralón. Añadió que, anteriormente, el dueño era el Sr. Carlos Lazcano.

Por último la Sra. Barrionuevo, alego que es amiga de la actora, y que siempre la familia Lazcano tuvo la propiedad del inmueble objeto de la Litis.

Asimismo, acreditó actos posesorios mediante la inspección ocular realizada por los oficiales de justicia del Centro Judicial Concepción, destacándose que el inmueble se encuentra en regular estado de conservación desde el año 1990. Anteriormente, era un sitio baldío, pero con el tiempo se realizaron muchas mejoras, como cerrarlo completamente y techarlo. En su interior, se observan un mostrador de material, una oficina y, al fondo, un baño. Dicho inmueble es un depósito de materiales del corralón de la familia y actualmente está disponible para alquiler.

Por último, debo tener en cuenta que el actor mediante copia de documentación original, Boleto de compraventa fecha 03/10/1.986, Plano de Mensura N° 85264/22, boletas de servicios e impuestos, fotografías., entre otros, y las declaraciones testimoniales, instrumentos que hacen juntos prueba compuesta.

3.- 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 Natalia Lazcano Miranda 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.

4.- Fecha operativa de la prescripción 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, 26/10/2022, 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).

5.- 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 Natalia Lazcano Miranda DNI N° 32235463, ha adquirido desde fecha 26/10/2022 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado sobre calle San Martín Nro. 1144, de la ciudad de Concepción, Dpto. Chicligasta, provincia de Tucumán, el cual posee Plano de Mensura Nro. 85264/22, Expte. 2022009301; compuesto, del punto 1-2 de 8,96 m, del 2-3, 36,85 m.; del 3-4, 7,69 m.; del 4-5, 10,68 m.; del 5-6, 11,05m y del 6-1, 15,00 m.; Superficie 310,4216 m<sup>2</sup>; Linda, al norte Av. San Martín; al sur, María Beatriz Gettas, Padrón Nro. 50.201; al este, en parte Elvecia Augier de Roes y Angélica Augier de Roes, Padrón Nro. 53.511; Mario Fernando Blannos y Otros, Padrón Nro. 58.045, y al oeste, Suc. Adan Tártalo, Padrón 56.133. Superficie, según Mensura, 310.4216 m<sup>2</sup>. Antecedentes dominiales, según Catastro, en L°60, F°181, S B, año 1937, a nombre de Suc. Tártalo Adán. Nomenclatura Catastral: Padrón 52.668, Mat. Cat. 16104, CI, SC4, Parc. 7..

**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 14/06/2024

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>.