

Expediente: **499/21**
Carátula: **CORSI FERNANDO ALBERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN III**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **27/08/2024 - 04:52**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - **AZUCARERA ARGENTINA S.A, -DEMANDADO**
30715572318812 - **FISCALIA CIVIL, COMERCIAL Y DEL TRABAJO C.J.CONCEPCION**
20309985436 - **CORSI, FERNANDO ALBERTO-ACTOR**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Juzgado en lo Civil y Comercial Común III

ACTUACIONES N°: 499/21



H20703706658

JUICIO: CORSI FERNANDO ALBERTO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N°: 499/21.-

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 162 AÑO 2024

CONCEPCION, 26 de agosto de 2024.-

VISTOS:

Para dictar Sentencia de Definitiva en el presente proceso y,

RESULTA

1).- En fecha 13/12/2021, se presenta el Sr. Fernando Alberto Corsi, DNI 4.707.785, con domicilio en calle Juana Manso N° 1131, barrio La Unión, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán con el patrocinio letrado del Dr. Gabriel Elías Alvarez.

Inicia juicio de prescripción adquisitiva de un inmueble ubicado en la ciudad de Concepción, calle Juana Manso N° 1131, barrio La Unión, padrón N° 159173, matricula 31387, orden 6241, Circ. I, Secc. C4, Manz./Parc. 806, Par. 14. Inscripto en la Matricula Registral Z- 4345, a nombre de Compañía La Azucarera Argentina.

Manifiesta la parte actora que detenta el carácter de legítimo poseedor del inmueble mencionado, por un tiempo mayor al plazo legal de 20 años de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Refiere que se desempeñaba como empleado de la Compañía Azucarera Argentina S.A. y que dicha compañía decidió construir lo que actualmente se conoce como barrio Unión y San Andrés de la ciudad de Concepción, siendo dichos terrenos de propiedad de la compañía. Aclara que también decidió financiar la venta de la vivienda a través del Banco Hipotecario Nacional por un plazo de 30 años.

Alude que le asignaron la vivienda objeto de la litis mediante boleto de compraventa en el año 1976, una vez celebrado el mismo, le entregaron la posesión de la misma. Aclara que se desempeñó como empleado hasta el año 1987.

Manifiesta que en el año 1990, el Banco Hipotecario le ofreció la posibilidad de pagar el saldo de la deuda en un solo pago y así cancelar toda la deuda abonando el 50% de la misma, de este modo refiere que canceló la deuda.

Expone que no pudo solicitar la escritura de su casa, debido a que en los años posteriores tomó conocimiento de que el vendedor se encontraba en Concurso de Acreedores y que todo el loteo barrial ingresó al concurso imposibilitando la escrituración.

Alude que el inmueble se convirtió en su hogar y realizó varias reformas, construyó la tapia de la vivienda, colocó verja al frente del inmueble, construyó un lavadero, una galería y una habitación más, entre otros arreglos que describe.

Refiere que siempre pagó los impuesto y los servicios del inmueble.

Funda su derecho en lo dispuesto por los art. 1899 y siguientes del CCCN, Art. 392 y cc. del CPCT, doctrina y jurisprudencia aplicable al caso.

2) Mediante decreto de fecha 25/02/2022 se tiene por apersonado al Sr. Fernando Alberto Corsi. A su vez, se establece la tramitación del presente proceso por las normas del proceso sumario y se ordena el libramiento de Oficios a Catastro Parcelario – Inmuebles Fiscales, a la Municipalidad de Concepción y al Registro Inmobiliario.-

En fecha 30/03/2022, la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Concepción acompaña informe de donde surge que el Sr. Fernando Alberto Corsi es el propietario del inmueble identificado con Padrón provincial N° 159173.

En fecha 22/04/2022, la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de la litis no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

En fecha 27/04/2022, la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de la litis se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario a nombre de Compañía Azucarera Argentina.

En fecha 16/05/2022, la parte actora acompaña informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario.

En fecha 22/09/2022, la parte actora solicita que se corra traslado de la demanda a Compañía Azucarera S.A. y denuncia su domicilio.

En fecha 06/10/2022, se acompaña Cédula N.º 262, mediante la cual se corrió traslado de demanda a Compañía Azucarera S.A. quedando notificada en fecha 05/10/2022.

En fecha 31/03/2023, el Fiscal Civil acompaña dictamen sobre la traba de la litis. En consecuencia, mediante decreto de fecha 03/04/2023 se ordena imprimir a este proceso el trámite de los juicios ordinarios conforme el nuevo código procesal y se ordena abrir la presente causa a prueba.

En fecha 11/05/2023, se agrega cédula de notificación de la primera audiencia a la parte demandada.

En fecha 06/06/2023 se llevaba a cabo la Primera Audiencia y atento a la naturaleza del proceso (no se puede conciliar) se proveen las pruebas ofrecidas.

En fecha 14/09/2023 se lleva a cabo la Segunda Audiencia, donde se producen las pruebas testimoniales, se realiza el informe de prueba y la parte actora alega oralmente.

En fecha 02/10/2023, el Fiscal Civil acompaña dictamen por el fondo de la cuestión.

En fecha 03/10/2023, se confecciona planilla fiscal, la cual es abonada en fecha 06/10/2023.

Mediante decreto de fecha 26/12/2023, como medida para mejor proveer, se ordena realizar una inspección ocular y averiguación vecinal en el inmueble objeto de la litis, a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en art. 478 del CPCyC.

En fecha 05/03/2024, el Sr. Oficial de Justicia de este Centro Judicial acompaña inspección judicial.

En fecha 15/05/2024, este magistrado ordena que la parte actora aclare si la firma "Compañía Azucarera Argentina" y "Azucarera Argentina S.A." es la misma persona jurídica. Asimismo, se solicita que aclare en que estado se encuentra el proceso concursal de de Compañía Azucarera Argentina al que hace mención en el escrito de demanda.

En fecha 14/08/2024, la parte actora aclara que la firma Compañía Azucarera Argentina y Azucarera Argentina S.A. son las misma persona jurídica. Asimismo, manifiesta que por error tipográfico se consignó sobre la existencia de un concurso, pero la parte alude que no tiene conocimiento respecto a la existencia de un concurso sobre la demandada.

En fecha 18/05/2024, se ordena que los autos pasen a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO

1) Cuando una persona diferente al titular del derecho real de dominio entra en la posesión de la cosa, con asentimiento o en contra de la voluntad de aquel, y se desempeña como su verdadero propietario durante un lapso de tiempo, el Código Civil entiende que se produce para uno la adquisición del mencionado derecho y consecuentemente, para el otro, la pérdida. Este instituto se conoce como prescripción adquisitiva o usucapión, expresamente incluido en el art. 1.897 del CCCN, como uno de los modos de adquirir derechos reales en general.

Así, lo que interesa a esta causa es que quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: *primero*, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, *segundo*, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí, sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).

En este contexto, cabe aclarar cuál es el marco normativo aplicable al presente juicio; toda vez que el plazo para prescribir, invocado por la parte actora, fue iniciado durante la vigencia del Código Civil Velezano y la demanda fue interpuesta durante la vigencia el Nuevo Código Civil y Comercial Común.

Si bien la reforma legislativa no ha modificado los plazos de prescripción adquisitiva larga y por lo tanto la solución arribada será idéntica; en el presente caso es de aplicación el art. 2537 del Código Civil y Comercial, que establece que "Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior".

En consecuencia, advierto que el plazo de prescripción invocado por la parte actora, no solo se habría iniciado, sino que también se habría cumplido antes de la vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial. Por tal razón el presente juicio se regirá por las disposiciones del anterior Código Civil.

2) Ahora bien, en el caso concreto el actor pretende adquirir el dominio sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, calle Juana Manso N° 1131, Barrio Unión y tiene las siguientes medidas: del punto 1 al 2: 11,07 mts. Del 2 -3: 29, 92 mts. Del 3 al 4: 11,14 mts. y del 4 al 1: 29,92 mts. Con una superficie total de 332.3401m². Siendo sus linderos al norte: Gregorio Guzman (Padrón N.º 159166), al Sur: pasaje Juana Manso, al Oeste: Zelarayan Ruben A. (padrón n° 159174) y Este: Toledo Raul A. (padrón 159172). Nomenclatura catastral: Padrón N.º 159173, matrícula 31387, orden 6241, Circ. I, Secc. C4, Manz./Parc. 806, Par. 14. Inscripto en la Matricula Registral Z- 4345, a nombre de Compañía La Azucarera Argentina. Ello, por haberlo poseído durante el lapso de ley, de una manera pacífica, pública e ininterrumpida, fundada en el Orden Público, toda vez que la ley protege las derechos individuales pero no ampara el desinterés, la negligencia, el abandono, por lo que las derechos no pueden mantener su vigencia 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 (prescripción adquisitiva = usucapión o prescripción liberatoria =prescripción propiamente dicha).-

En este contexto, constato que el recaudo de admisibilidad exigido por el art. 24 de la Ley 14.159 y Decreto Ley 5756/58 se ha cumplimentado con el plano de mensura (N° 81419/20 – de fecha 04/03/2020) que se encuentra agregado al expediente y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en las resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada.

Respecto a la prueba producida es necesario tener presente que la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, por ello, debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley. A su vez, cabe destacar que en la prescripción adquisitiva se encuentra involucrado el orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.

Ello es así porque la usucapión es una media excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto, debe ser muy estricta la apreciación de la prueba. Bajo estas directrices sentadas, analizaré las probanzas aportadas a la causa, a fin de meritar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.

Cabe tener presente que conforme lo normado por el art. 24° inc. c) del la Ley 14.159 que "se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial..."-.

La jurisprudencia al respecto señala que: "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 usucapir debe ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, par ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas par parte del poseedor, aunque las recibos no figuren a su nombre (art.1°, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24, ley 14.159). Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.". (CNCiv., sala D, 28- 2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

Señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde analizar la prueba rendida en autos:

I) Prueba documental:

a) Plano de Mensura N° 81419/20, con lo que la parte actora da cumplimiento con uno de los recaudos legales dispuestos en el art. 476 del CPCyC y art. 24 de la Ley 14.159.

b) Boleto de Compra Venta de fecha 20 de diciembre de 1976 y Acta de preadjudicación de igual fecha. De los instrumentos mencionados, surge que en la fecha indicada el Sr. Corsi adquirió el inmueble objeto de la litis, siendo el vendedor Compañía Azucarera Argentina.

c) Comprobante de cancelación del préstamo otorgado para la adquisición del inmueble objeto de la litis, emitido por el Banco Hipotecario en fecha 04/10/1990.

d) Comprobantes de pago del servicio de agua corriente emitidos por la SAT, correspondientes a los periodos 04/1995, 07/1996, 05/2012, 10/2016, 12/2016 y 06/2018 de los cuales surge que el actor es el titular del servicio de agua del inmueble objeto de la litis, durante el periodo comprendido entre abril del 1995 hasta el mes de junio 2018. Comprobantes de pago del servicio de Energía eléctrica, emitidos por EDET correspondiente a los periodos 05/1996, 12/2001, 06/2012, 12/2016, 10/2017 y 10/2018, de los cuales surge que en los periodos mencionados el servicio de energía eléctrica del inmueble de la litis se encontraba a nombre del Sr. Corsi. 14 comprobantes de pago del impuesto inmobiliario correspondientes a los períodos comprendidos en el año 2008, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2020, 2021. Facturas emitidas por GASNOR correspondientes a los periodos 03/1996, 06/1996, 02/1998, 04/1998, 06/2010 y 02/2011. Boletas del servicio de telefonía del inmueble a prescribir, a nombre del actor correspondiente a los periodos 03/2012, 04/2012, 10/2016, 01/2017.

e) Nota dirigida al Gerente del Banco Hipotecario de fecha 07/10/2015, realizada por el actor, solicitando emisión de la carta de pago de cancelación de la hipoteca del bien a prescribir.

f) Recibo emitido por San Bernardo Servicios Sociales de fecha 06/06/2016 y Factura emitida por Gemnsa Automotores, de los cuales surge que el actor tiene su domicilio en el inmueble de la litis.

Así, cabe destacar que toda la documentación mencionado no fue negada ni desconocida, por lo tanto debo considerarla auténtica y por lo tanto válida para acreditar el modo de adquisición del inmueble, relatado por el actor en su inicio de demanda y su posesión hasta la actualidad.

II) Inspección ocular:

Fue realiza en fecha 01/03/2024 en el inmueble a prescribir. De la misma surge que el inmueble posee tres habitaciones, una cocina, un comedor, un baño, una galería que comunica al lavadero, seguido de un baño y otra habitación. Se constata que la propiedad se encuentra en buen estado de conservación. A su vez, en el acta de inspección se dejó constancia de que el actor reside junto a su esposa y uno de sus hijos mayor de edad, que la casa fue entregada en el año 1976.

Sumado a ello, se procedió a realizar una averiguación vecinal, en la que los vecinos consultados manifestaron que el Sr. Corsi vive en el inmueble objeto de esta litis hace más de 40 años.

III) Prueba testimonial:

Prestaron declaración los siguientes testigos:

a.- BULACIO MIGUEL ALFREDO, DNI N° 4.707.745, quien manifestó que conoce al actor por el trabajo, que ambos trabajaban en el Ingenio la Corona, desde el la década del 80. Refiere que el Sr. Corsi vive en calle Juana Manso desde el año 1976. Alude que adquirió esa casa por intermedio del Banco Hipotecario, por compra realizada al Ingenio. Siempre vivió ahí el Sr. Corsi, vive con su Sra. El ingenio entregó las casas y ellos se encargaron de poner después gas natural y el servicio de energía eléctrica.

b.- RUIZ CESAR REINALDO, DNI N° 8.086.438, declara que conoce al actor por el trabajo, desde la década del 70. Alude que el actor vive a Juana Manso a media cuadra de su casa. Refiere que el ingenio les entregó las casas en la década del 70. vive con la Sra. y su hijo. Refiere que pagaban mensualmente la casa. Siempre lo vio al actor comportarse como dueño de la casa y no conoce que haya tenido inconvenientes con terceros respecto a su casa.

Del análisis de las declaraciones producidas, destaco que los testimonios son coincidentes con las manifestaciones del actor es su escrito de demanda y con la prueba documental acompañada, especialmente respecto a la posesión del actor del inmueble a prescribir desde el año 1976.

3).- Analizada la prueba rendida y las constancias de autos, considero que existen pruebas suficientes para acreditar la posesión a título de dueño por parte del actor, con la antigüedad necesaria para adquirir por prescripción adquisitiva el bien objeto de este juicio. Existen actos suficientemente demostrativos de que el actor se comportó como dueño del inmueble a prescribir, lo cual se encuentra debidamente probado en este proceso para generar la convicción de que el Sr. Fernando Alberto Corsi posee animus domini el inmueble a prescribir por más de 20 años.

Asimismo de las constancias de autos surge que se cumplieron todos los trámites y requisitos que la ley impone para asegurar y salvaguardar el derecho de defensa del titular registral y de los eventuales interesados en el inmueble a prescribir. En consecuencia, considero corresponde hacer lugar a la presente acción de prescripción adquisitiva.

Por último, respecto a la exigencia del art. 1905 del CCCN, que establece: *“La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo...”*

A tales efectos, conforme lo analizado precedentemente se debe computar como inicio de la posesión, la celebración del boleto de compraventa de fecha 20 de diciembre de 1976, por lo tanto el plazo de prescripción se encuentra cumplido en fecha 20/12/1996.

Por todo lo expuesto y en concordancia con lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil, corresponde hacer lugar a la acción interpuesta por el Sr. Fernando Alberto Corsi.

4) Con respecto a las costas, aun cuando el juicio de prescripción adquisitiva es un proceso contradictorio y las costas debieran como principio ser impuestas al vencido (art. 61 del CPCC), es necesario analizar las particularidades del caso concreto. En supuestos como el de autos, donde si bien hay un demandado, el mismo no se apersonó al presente proceso, pese a su debida notificación de traslado de demanda. En este sentido, entiendo por razones de equidad, que las costas deben ser impuestas a la parte actora.

RESUELVO

1)- HACER LUGAR a la presente demanda, declarando que el Sr. Fernando Albeto Corsi, DNI. N° 4.707.785, ha adquirido por prescripción veintañal al día 20/12/1996, el dominio del inmueble ubicado en calle Juana Manso N° 1131, barrio La Unión. El cual, conforme plano de mensura N° 81419/20, tiene una superficie de 332.3401 m2 y sus medidas perimetrales son: desde el punto 1 al 2: 11,07 mts. Del 2 -3: 29, 92 mts. Del 3 al 4: 11,14 mts. y del 4 al 1: 29,92 mts. Siendo sus linderos al norte: Gregorio Guzman (Padrón N.° 159166), al Sur: pasaje Juana Manso, al Oeste: Zelarayan Ruben A. (padrón n° 159174) y Este: Toledo Raul A. (padrón 159172). Identificado con Padrón N° 159173, Matricula 31387, Orden 6241, Circ. I, Secc. C4, Manz./Parc. 806, Par. 14. Inscripto en la Matricula Registral Z- 4345, a nombre de Compañía La Azucarera Argentina.

2).- COSTAS, corresponde imponer las costas a la parte actora, conforme lo considerado.-

3).- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

4).- 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 26/08/2024

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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