

Expediente: **206/22**
Carátula: **AMADO JORGE ABRAHAM S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **23/08/2024 - 04:51**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - REINOSO, LISANDRO-DEMANDADO
900000000000 - LEONES, ELVIO RAMON-DEMANDADO
27170525243 - AZUCARERA ARGENTINA SA CEI INGENIO LA CORONA, -DEMANDADO
27230560523 - AMADO, JORGE ABRAHAM-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 206/22



H20702704896

JUICIO: AMADO JORGE ABRAHAM s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 206/22.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 331 AÑO
2024

CONCEPCIÓN, 22 de Agosto de 2024.-

Resulta que:

1.- En fecha 20/05/2022 se adjunta demanda presentada por Jorge Abraham Amado DNI N°24.090.772, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en calle Elvira Rawson 1098, B° La Unión y San Andrés de la ciudad de Concepción, Dpto. Chichigasta, Pcia. de Tucumán, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. C4, Mzna. 1007, Parc. 1, Padrón Nro. 159293, Matrícula 31387, Padrón Municipal Nro. 9254.

Manifiesta que ejerce la posesión del inmueble antes detallado hasta la fecha de la presente demanda, en forma quieta, pacífica, pública e ininterrumpida con actos de ocupación efectiva, desde febrero del año 2001 posesión que fue transmitida por compra al Sr. Lisandro Antonio Reinoso, para lo cual manifiesta que acredita el pago con recibo firmado donde se acredita uno de los pagos parciales que hizo para la compra del inmueble.

Señala que la vivienda pertenecía al Sr. Lisandro Antonio Reinoso, a quien la firma azucarera Argentina S.A., le adjudicó por sorteo en fecha 29/06/1978, mediante Acta de Tenencia Precaria. Que desde entonces ejerció la posesión en forma pública, pacífica y sin contradictor alguno. Que posteriormente adquirió la vivienda en el año 2001, realizando en ella modificaciones y mejoras hasta el día de la interposición de la presente demanda continuando de esa forma la posesión

pública, pacífica e ininterrumpida del Sr. Reinoso.

Continúa diciendo que realizó distintos actos posesorios como el pago de servicios, mejoras introducidas de cerramiento, refacción y ampliación del inmueble, haciéndolo apto para vivienda, recibo de pago a cuenta por compra del inmueble.

2.- De fecha 28/07/2022 a 17/08/2022 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. Director de Rentas de la Municipalidad de Concepción, con sus respectivos informes.

Atento los resultados de dichos informes, se ordena correr traslado de la demanda a Lisandro Reinoso, Elvio Ramón Leones y a Azucarera Argentina S.A. CEI Ingenio La Corona.

3.- En fecha 25/07/2023 se apersona la Dra. Liliana Beatriz Farach en representación de S. A. Azucarera Argentina C. e I allanándose a la demanda en todos sus términos.

4.- En fecha 15/11/2023, 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 documental; cuaderno N°2 testimonial, cuaderno N°3 inspección ocular, mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N° 1 documental y cuaderno N°2 informativa.

6.- En fecha 26/06/2024 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y las partes presentan los alegatos.

7.- En fecha 01/07/2024 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 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 veinte 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 Graneros. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: *“soy atendido por María Fernanda Sancho Miñano DNI N° 23.132.254 quien responde a las preguntas: 1) viven en el domicilio la Sra. María Fernanda Sancho Miñano, su marido Jorge Abraham Amado y sus dos hijos. 2) viven desde el año 2002. 3) habitan la propiedad los nombrados en el punto 1”*.

”.

También acreditó sus actos posesorios mediante prueba testimonial, la Sra. María Cristina Aybar manifiesta que en el inmueble de litis viven Fernanda Sancho Miñano con el esposo Jorge Amado y sus hijos Jorgito y Lourdes hace más de 20 años y lo sabe porque ella vive en ese barrio hace 45 años. Prestando similar declaración la Sra. María Fernanda Nacul.

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 82.859/2021, Expte. Nro. 6000/2021, copia de Certificado de Adjudicación de la Vivienda del Banco Hipotecario Nacional al Sr. Lisandro Antonio Reinoso con fecha 21/06/1978, Copia de Solicitud de cancelación de crédito a Banco Hipotecario de fecha 29/06/1984, plan de pago de impuesto inmobiliario, Recibo de fecha 04/02/2005 en pago parcial por la compra del inmueble de litis al Sr. Lisandro Antonio Reinoso, recibos de pago a EDET y SAT.

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 Jorge Abraham Amado DNI N°24.090.772 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, 19/05/2022, 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 Jorge Abraham Amado DNI N°24.090.772, ha adquirido desde fecha 19/05/2022 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle Elvira Rawson 1098, B° La Unión y San Andrés de la ciudad de Concepción, Dpto. Chicligasta, Pcia. de Tucumán, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. C4, Mzna. 1007, Parc. 1, Padrón Nro. 159293, Matrícula 31387, Padrón Municipal Nro. 9254

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 22/08/2024

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>.