

Expediente: **650/15**

Carátula: **ALDERETE LETE SOFIA ISABEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **28/06/2024 - 04:51**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

90000000000 - ALDERETE LETE, YOLANDA IRMA-FALLECIDO/A

90000000000 - PEREZ PRATS, JOSE-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - PEREZ PRATZ, VIVIANA-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - PEREZ PRATS, CLAUDIA-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - PEREZ PRATS, PATRICIA-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - ALDERETE LETE, JUANA-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - ALDERETE LETE, EMILIA-HEREDERO DEMANDADO

20179276020 - ALDERETE LETE SOFIA ISABEL, -ACTOR

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 650/15



H20702694742

**JUICIO: ALDERETE LETE SOFIA ISABEL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 650/15.-**

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 251 AÑO

2024

**CONCEPCIÓN, 27 de Junio de 2024.-**

### Resulta que:

1.- A pág. 48 se adjunta demanda presentada por Sofía Isabel Alderete Lete DNI N°6.195.312, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Aguilares, Dpto. Río Chico, en Avenida Sarmiento N°748, sus linderos son: al Norte con Juana Angela Alderete Lete y Emilia Eugenia Alderete, al Sur con Irma Yolanda Alderete (hoy Sucesión) y Tello de Janín, al Este Sucesión Bravo y al Oeste Av. Sarmiento. Inscripto en el Reg. Inmobiliario: empadronado en le DGC a nombre de Lete de Alderete Juana, Padrón 60746 - Mat. Catastral 37525 - Orden 191 - Circ. I . Secc. A - Manzana 25 Parcela 4.

Manifiesta que ejerce la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida sobre el inmueble antes mencionado con todo ello cercado, plantado y demás adherido al suelo, por lo que solicita que se haga lugar a la demanda.,

2.- De págs.58 a 86 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario, Dirección de Catastro Área Inmuebles Fiscales, al Señor Intendente de la Ciudad de Aguilares, y al Registro

Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

3.- En fecha 05/04/2023 se ordena correr traslado de la demanda a los herederos de Juana Lete de Alderete.

4.- En fecha 23/03/2022 se tiene por no contestada la demanda por parte de los herederos denunciados por la actora de LETE DE ALDERETE JUANA, a saber José Pérez Prats, Viviana Pérez Prats, Claudia Pérez Prats, Patricia Pérez Prats, Patricia Pérez Prats, Juana Alderete Lete y Emilia Alderete Lete.

5.- En fecha 09/11/2023, se lleva a cabo la primera audiencia. De este modo, en el mismo acto se provén las pruebas oportunamente presentada por la parte. 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

6.- En fecha 16/04/2024 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y la parte actora presenta los alegatos.

7.- En fecha 25/04/2024 se practica planilla fiscal la cual es repuesta por la parte actora y luego del dictamen fiscal, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

.

Y

**Considerando que:**

1.- El actor 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 posesion veinteñal, también denominado Usucapion, que deriva del latín “usucapere, “usus”= uso y “capere”= tomar o hacerse d ela 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 pacifica ininterrumpida, fundado en el orden Publico, toda vez que la ley protege los erechos 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 desinteres 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 animo 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 titulo 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 ofreció y produjo una inspección ocular, mediante la cual se destaca lo siguiente “()la casa tiene al ingreso una reja color negra; entrando un portón negro que da a un garaje de 2 mts. Y medio aprox. De ancho y 4 mts. De largo aproximadamente, a continuación un comedor de iguales dimensiones del garaje, una cocina comedor de 4 mts, por 2,5 mts. Aproximadamente , un pasillo de 2 mts. Por 12 mts aproximadamente que conecta con todos los ambientes de la casa, 2 dormitorios de 4 mts. De ancho por 5 mts., de largo aproximadamente cada uno; se observa una galería de 3

mts por 4 mts de ancho aproximadamente, un baño instalado completo, en el fondo se observa una construcción de una pieza con baño, al fondo tiene unas medidas de 18mts. Aproximadamente)".

La Parte actora ofreció los testimonios de Claudio Daniel Patricio Paz y Natalia Edith del Valle Roldán

El primero de ellos manifestó que son vecinos desde hace mucho tiempo, desde hace unos 15 o 16 años que vive al de la Señora Sofía Alderete Lete, que conoce de lejos a la Señora Juana Lete de Alderete, que la señora Alderete Lete siempre fue la poseedora del inmueble, que los sabe porque son vecinos, que no sabe desde cuándo pero desde que él vive ahí ya estaba la señora viviendo en ese inmueble. Que no sabe si había alguien antes ahí o de que alguna vez le hayan disputado el inmueble, que nunca hubo algún problema, que nunca se enteró de nada. Que el inmueble tiene un portón negro con una puerta de doble hoja y portoncito más chico para la parte derecha y un pasillo que funciona como ingreso a la casa, que pasó una sola vez adentro de la casa para ayudarlos con un mueble. Manifiesta que la parte del frente es nuevo, que no sabe quien hizo esas construcciones, que supone que la señora Alderete Lete. Que sabe que con ella vive Javier y Coni que los conoce hace bastante también y es la hija y el yerno de la señora Sofía Alderete Lete.

La testigo Natalia Edith del Valle Roldán, indicó conocer a la señora Sofía Alderete Lete porque trabajaba al frente de su vivienda, que la señora Alderete posee el inmueble de litis, que lo sabe ya que trabajaba al frente en el cotillón en una panadería, que no sabe exactamente hace cuanto lo posee al inmueble pero que ella trabajó ahí hace más de doce años, que trabajó ahí hasta hace dos años, que pasa por ahí y que hay negocios cerca así que siempre la encuentra en esa zona. Que el inmueble es una casa grande dividida en dos partes con rejas en ambas partes. Que no sabe de ningún problema que haya tenido la señora Alderete Lete con respecto a la posesión del inmueble.

De esta manera considero que el requisito del corpus posesorio ha sido correctamente probado.

3.- 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°47085/06, Certificado de residencia, nota dirigida al Sr. Director General de Catastro, 12 copias certificadas de Boletas de EDET, 9 copias certificadas de Boletas de SAT, 5 copias certificadas de Boletas de GASNOR.

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.

4.- 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 Sofía Isabel Alderete Lete 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.

5.- 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, 28/10/2015, 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).

6.- 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 Sofía Isabel Alderete Lete DNI N°6.195.312, ha adquirido desde fecha 28/10/2015 por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Aguilares, Dpto. Río Chico, en Avenida Sarmiento N°748, sus linderos son: al Norte con Juana Angela Alderete Lete y Emilia Eugenia Alderete, al Sur con Irma Yolanda Alderete (hoy Sucesión) y Tello de Janín, al Este Sucesión Bravo y al Oeste Av. Sarmiento. Inscripto en el Reg. Inmobiliario: empadronado en le DGC a nombre de Lete de Alderete Juana, Padrón 60746 - Mat. Catastral 37525 - Orden 191 - Circ. I . Secc. A - Manzana 25 Parcela 4.**II.-** 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 27/06/2024**

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>.