

Expediente: **383/16**  
Carátula: **UÑATE JOSE RUBEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**  
Tipo Actuación: **FONDO**  
Fecha Depósito: **09/04/2024 - 04:50**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**  
90000000000 - **SANCHEZ, VICTOR EDUARDO-DEMANDADO**  
90000000000 - **AYALA, OLGA ELVIRA-DEMANDADO**  
20223973559 - **UÑATE, JOSE RUBEN-ACTOR**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 383/16



H20702671964

### **JUICIO: UÑATE JOSE RUBEN s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 383/16.-**

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.  
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 108 AÑO  
2024

**CONCEPCIÓN, 08 de Abril de 2024.-**

#### **Resulta que:**

1.- A págs. 1/2 se adjunta demanda presentada por José Rubén Uñate DNI N°14.414.271, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, sobre calle Facundo Quiroga N°311, del Barrio Alvear, de diez metros de frente por treinta metros de fondo, Nomenclatura Catastral: Circ.I, Secc. C, Manz. 129E, Parc.8, Padrón 157195, Mat.: 31361, Orden: 368 Antecedente Dominial: Mat. Registral: Z-0110.

Manifiesta que es poseedor del inmueble descripto a título de dueño desde hace más de cuarenta años, hasta la actualidad.

Señala que el terreno se encuentra cercado y delimitado en toda su extensión. Que la mentada posesión la ejerce y ejerció siempre en forma pública, pacífica e ininterrumpida, con intención de ser su propietario y así es reconocido por los vecinos y linderos del predio. Que prueba de ello es que en fecha 21/12/2015 encargó la confección de un plano de mensura para información posesoria con el cual intenta la presente acción.

Que por lo manifestado, la documentación acompañada, la restante a producirse en la etapa procesal oportuna, solicita que se le haga lugar a la presente demanda.

2.- De pág.23 a pág.63 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. Intendente de la ciudad de Concepción, con sus respectivos informes.

Atento los resultados de dichos informes, se cita mediante Cédula Ley 22.172 a Víctor Eduardo Sánchez y Olga Elvira Ayala en calle Belgrano 133 de la Ciudad de Santa María Provincia de Catamarca a efectos de que se apersonen a estar a Derecho y por el mismo acto contesten el traslado conferido dentro del plazo de 6 (SEIS) días, debiendo interponer las excepciones previas que consideren dentro de los 3 (TRES) primeros días del plazo para contestar demanda. Las partes citadas finalmente no contestan demanda

3.- En fecha 31/08/2023, 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 Instrumental; cuaderno N°2 testimonial, cuaderno N°3 Inspección Ocular, cuaderno N° 4 informativa, mientras que la parte demandada no ofrece pruebas.

4.- En fecha 18/12/2023 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y las partes presentan los alegatos.

5.- En fecha 05/03/2024 se practica planilla fiscal 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 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.- 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 requiere 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- " Guitierrez 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 cuarenta 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 Oficial de Justicia Prosecretario Eduardo Rubén Sánchez. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: "el inmueble se encuentra ocupado por el Sr. Uñate y su Sra. Verónica Beatriz Orellana DNI 17.778.152. Es un inmueble de material en su parte trasera en planta baja posee: una cocina comedor, baño, biblioteca, y un pasillo que es para ingresar a la escalera en la parte superior: un pasillo, 4 habitaciones y un baño. Continuando hacia el frente un patio de contrapiso de 10x5 aproximadamente, continuando hacia el frente por un pasillo de 3x2 aproximadamente de ancho, hay una construcción de antigua data de material con dos habitaciones, una cocina comedor, todo el lugar se ocupa para guardar cosas. El frente de la casa se encuentra cerrada por verjas de 3x2 de alto amurada a la construcción antigua".

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 si", 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° 72957/16, Expte. N°3922-0-16, Certificado de residencia emitido por la Comisaría de Concepción, Boleto de Compraventa, Comprobante de pago de SAT y del Impuesto Inmobiliario emitido por la Dirección General de Rentas.

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 José Rubén Uñate 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.- 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 José Rubén Uñate DNI N°14.414.271, ha adquirido desde fecha 08/04/2024 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, sobre calle Facundo Quiroga N°311, del Barrio Alvear, de diez metros de frente por treinta metros de fondo, Nomenclatura Catastral: Circ.I, Secc. C, Manz. 129E, Parc.8, Padrón 157195, Mat.: 31361, Orden: 368 Antecedente Dominial: Mat. Registral: Z-0110.

**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 08/04/2024

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>.