

Expediente: **920/14**

Carátula: **ARROYO ELISA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **23/11/2023 - 04:48**

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

90000000000 - JALIL, JULIAN-DEMANDADO

90000000000 - JALIL, RODOLFO FERNANDO-DEMANDADO

90000000000 - JALIL, ALICIA BEATRIZ-DEMANDADO

20111972401 - GRACIELA ELENA, JALIL-DEMANDADO

20116751810 - ARROYO, ELISA-ACTOR

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 920/14



H20702647986

### **JUICIO: ARROYO ELISA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 920/14.-**

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 548 AÑO

2023

**CONCEPCIÓN, 22 de Noviembre de 2023.-**

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

**Resulta que:**

1.- A págs. 30/31 se adjunta demanda presentada por Elisa Arroyo DNI N° 2.523.371, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado en la localidad de Los Arroyo, Departamento de Juan Bautista Alberdi, Provincia de Tucumán, sobre un camino vecinal ubicado aproximadamente a 600 mts de la ruta provincial N° 38 y el camino vecinal lindero a las vías del ex Ferrocarril Gral. Belgrano, con una superficie total según mensura de 4.199,0053m<sup>2</sup>. Sus medidas según Plano de Mensura N° 37.221 son: desde el punto A al B: 46,30 mts., desde el punto B al C: 84,38 mts, desde el punto C al D: 62,65 mts. Y desde el punto D al A: 72,50. Sus linderos son: al Norte camino vecinal de por medio con las vías del ex Ferrocarril Gral. Belgrano, al Sur con Sucesión de Félix Arroyo, al Este con camino público vecinal y al Oeste con Celia del Tránsito Ortíz. Nomenclatura catastral: Circ. II, Secc. D, Lám.: 290, Parcela: 509, Padrón 60.463; Manz/Lám.: 60.483/44.

Manifiesta que aproximadamente en el año 1930, su padre de nombre José Cayo Arroyo DNI N° 6.994.616 compró por boleto de compraventa el inmueble que hoy se pretende prescribir,

perteneciente a un inmueble de mayor extensión, a la Sra. Julia Jalil a quien pertenecía como continuadora de sus padres. Señala que allí se trasalda a vivir junto a la Sra. Delfina Rosa Bustos DNI N° 8.766.297 para luego casarse con ella.

Expresa que en dicho inmueble el Sr. José Cayo Arroyo construyó su precaria casa y en el resto del inmueble se dedicaba a su profesión de agricultor.

Continúa diciendo que en el año 1933 nace ella, viviendo los tres juntos desde entonces y hasta el fallecimiento de ambos ocurridos 31/07/1973 José Cayo Arroyo y el 03/04/1984 Delfina Rosa Bustos.

Señala que en ese mismo domicilio y casa contrajo matrimonio con quien en vida fuera Enrique Agudo y allí también fallece el mismo previo nacimiento y casamiento de su hija.

Expresa que las distintas descendencias vivieron y ejercieron su oficio de agricultor en el inmueble de esta litis, en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Que allí ejercieron el acto posesorio más importante cual en su cultura su arraigo y su vivienda para todos los actos de su vida - casamientos, nacimientos y fallecimientos-. Nunca fueron molestados por ningún habitante ni en forma directa ni indirecta, siempre fueron respetados y considerados sus dueños y ellos así lo fueron sintiendo, desde sus padres hasta ella misma.

Manifiesta que en el año 2001, decidida a iniciar la presente acción confecciona Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva, pero no lo puede llevar a cabo por haber perdido casi toda su casa y sus pertenencias con una inundación en su inmueble y adyacencias. Justamente el plano de mensura no fue afectado por hallarse en poder del ingeniero que lo confeccionó.

Que fue así que perdió todos los documentos pertenecientes al inmueble a prescribir -boleto de compraventa, impuestos pagados, recibos del ingenio Marapa por la caña vendida, recibos por construcciones y refacciones en su vivienda - además de la mayoría de sus bienes muebles - camas, colchón, mesa, sillas, etc.-

2.- De págs. 58 a 109 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro de Área Inmuebles Fiscales, al Señor Intendente de la Municipalidad de Juan B. Alberdi, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

3.- Atento a lo informado se libra oficio al Juzgado Juzgado Electoral y posteriormente a al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones II° Nominación del Centro Judicial Concepción informando la existencia de un juicio sucesorio abierto a nombre de Jalil Julián.

4.- Es con motivo de esto que se ordena correr traslado de la demanda a Graciela Elena Jalil, Rodolfo Fernando Jalil, Alicia Beatriz Jalil.

5.- Es así que se ordena correr traslado a los demandados denunciados, no contestando demanda ninguna de ellas excepto Graciela Elena Jalil, quien se presenta en fecha 18/03/2021 negando los hechos y el derecho invocado por la parte actora en la demanda.

6.-En fecha 12/05/2022 es llevada a cabo la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas De este modo, en el mismo acto se proveen 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, cuaderno N°4 informativa. Mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N°1 documental; cuaderno N° 2 informativa.

7.- En fecha 19/05/2022 la parte actora y demandada presentan un acuerdo conciliatorio privado mediante el cual las partes reconocen ser poseedores de buena fe con los caracteres requeridos por ley y a título de propietarias, de dos distintas fracciones del inmueble identificado con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. II; Secc. D; Lámina 290; Parcela 509; Padrón N° 60.463; Matrícula 60.483; Orden 44. Reconocen que las fracciones de ese inmueble que cada uno posee, no se superponen, son distintas y físicamente separadas. Aclarando que la fracción perteneciente a la actora Elisa Arroyo es la comprendida y descripta en el Plano de Mensura N° 37.221 obrante en autos, y la perteneciente a Graciela Elena Jalil es la comprendida y descripta en el Plano de Mensura N° 31.730.

8.- En fecha 08/06/2022 se celebra la segunda audiencia prevista en la acordada N°1079/18, por lo que se producen las pruebas pertinentes.

9.- En fecha 23/08/2022 la parte actora ofrece sus alegatos, mientras que la parte demandada no los presenta.

10.- En fecha 18/10/2022 se practica planilla fiscal, la que 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 descripto 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- " 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 (uniendo su posesión con la de su antecesor) 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. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjunta digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: " la fracción que resta, está ocupada por la dueña y poseedora Sra. Elisa Arroyo es nacida y criada en el mencionado inmueble en forma ininterrumpida hasta la actualidad cuenta con 90 años de vida a la fecha."

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° 37.221, comprobantes de pago del impuesto inmobiliario, OST, Compañía de Aguas del Aconquija, de SAT, facturas de EDET SA.

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 Elisa Arroyo DNI N° 2.523.371 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.

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 Elisa Arroyo DNI N° 2.523.371, ha adquirido desde fecha 22/11/2023 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en la localidad de Los Arroyo, Departamento de Juan Bautista Alberdi, Provincia de Tucumán, sobre un camino vecinal ubicado aproximadamente a 600 mts de la ruta provincial N° 38 y el camino vecinal lindero a las vías del ex Ferrocarril Gral. Belgrano, con una superficie total según mensura de 4.199,0053m<sup>2</sup>. Sus medidas según Plano de Mensura N° 37.221 son: desde el punto A al B: 46,30 mts., desde el punto B al C: 84,38 mts, desde el punto C al D: 62,65 mts. Y desde el punto D al A: 72,50. Sus linderos son: al Norte camino vecinal de por medio con las vías del ex Ferrocarril Gral. Belgrano, al Sur con Sucesión de Félix Arroyo, al Este con camino público vecinal y al Oeste con Celia del Tránsito Ortíz. Nomenclatura catastral: Circ. II, Secc. D, Lám.: 290, Parcela: 509, Padrón 60.463; Manz/Lám.: 60.483/44.

**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 22/11/2023**

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>.