

Expediente: **13/23**

Carátula: **DIP OMAR ALFREDO Y MARTEL TERESA BEATRIZ C/ DIP HERNAN EXEQUIEL Y DIP ROQUE AUGUSTO S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **17/04/2025 - 04:43**

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

20178608917 - MARTEL, TERESA BEATRIZ-ACTOR

20258181817 - DIP, ROQUE AUGUSTO-DEMANDADO

20178608917 - DIP, OMAR ALFREDO-ACTOR

90000000000 - DIP, HERNAN EXEQUIEL-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 13/23



H20901752753

JUICIO: DIP OMAR ALFREDO Y MARTEL TERESA BEATRIZ c/ DIP HERNAN EXEQUIEL Y DIP ROQUE AUGUSTO s/ REIVINDICACION. EXPTE. N°: 13/23.-

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

R E G I S T R A D O

AÑO 2025

CONCEPCION, 16 de abril de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar Sentencia de fondo en el presente expediente, de cuyo estudio, Y

RESULTA

1).- En fecha 08/06/2023 se presenta el Sr. Omar Alfredo Dip, DNI N° 14.645.526, argentino, mayor de edad, y la Sra. Martel Teresa Beatriz, DNI N° 16.332.771, argentina, mayor de edad, ambos con domicilio en calle Ameguíno N° 656 de la Ciudad de Juan B. Alberdi de la Provincia de Tucumán, por medio de su letrado patrocinante Dr. Rodolfo Cesar Romano e inicia el presente proceso de Reivindicación.

La acción intentada es contra Dip Hernán Exequiel, con domicilio en Manzana "C", Casa 14, B° Cristo Rey de la Ciudad de Juan Bautista Alberdi y el Sr. Dip Roque Augusto, con domicilio en Barrio UTA - Ampliación Norte, Manzana H, Casa 13 Tafi Viejo y en contra de los restantes y/o ocupantes y/o intrusos del inmueble.

Solicita que oportunamente se declare la existencia y plenitud de su derecho de propiedad y consecuentemente se condene a los demandados y a quien ocupe el inmueble a restituir.

En cuanto a los hechos, refiere que son los únicos propietarios del inmueble ubicado en la Ciudad de Juan Bautista Alberdi, Provincia de Tucumán, ubicado sobre calle Alfredo Palacios N° 700, designado en plano N° 24168/94 - Expte N° 12382-S-94 como lote 14 de la Manzana C, del "Plan 100 Viviendas e infraestructura Juan B. Alberdi", que tiene las siguientes medidas: Lado 3-4 diez metros, Lado 4-1 treinta y cinco metros; Lado 1-2 diez metros, Lado 2-3 treinta y cinco metros; lindando al norte calle, Sur lote 28, Este lote 15 y Oeste lote 13, Superficie 350 m2, NOMENCLATURA CATASTRAL, Padrón n° 551768, matrícula y numero de orden 51060/3587, circunscripción 2, sección D, manzana 17, parcela 14, Valuación Fiscal: 442.921,76. Se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matricula R-17534, escritura 156 de fecha 27/09/2022, Registro Notarial n° 7. ANTECEDENTE DOMINIAL: le corresponde al I.P.V.D.U. el inmueble de referencia por Donación (con cargo) que le hizo la Cooperativa de Vivienda y Consumo Juan B. Alberdi Limitada, aprobada por Resolución IPVDU n° 1024, de fecha 03/11/1986, Expte. N° 2251/440-86.-

Expresa que dicho inmueble fue adquirido del instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano en fecha 09/06/1995, conforme surge del boleto de compraventa que se adjunta. Asimismo, dice que comenzó a habitarlo con su grupo familiar, esposa, hija y suegra.

Indica que en el año 1984 se suscribió un convenio privado entre la Cooperativa de Vivienda y Consumo "Juan B. Alberdi Ltda. y el Sr. Dip Omar Alfredo por el cual sobre la adquisición de 8 hectáreas sobre las cuales se realizaría este barrio.

A partir del año 1995 comenzó a habitar el inmueble, donde también reitero, habitaba la Sra. Maria Esther Silva, madre de Omar Dip y Roque Dip. Posteriormente en el año 2010 se fue a vivir con ellos el Sr. Dip Roque Augusto, demandado en autos, a fin de ayudar con el cuidado de la Sra. Silva, y continuó habitando el inmueble hasta el fallecimiento de la misma en el año 2015, por lo adquirieron otra vivienda y fueron a vivir en ella. -

Antes de fallecer la Sra. Silva y también con el propósito de ayudar a cuidar a la misma se fue a vivir en el inmueble el Sr. Hernán Dip, y al fallecer la Sra. Silva le solicito que lo dejaran seguir viviendo en el inmueble ya que no tenía otro lugar, a lo que accedimos, ya que el mismo es su pariente.

En el año 2015 se retiró del inmueble Roque Dip y en vez de cumplir con la entrega del inmueble a esta parte, hace que en el mismo quede instalado el Sr. Dip Hernán Exequiel y desde ese momento comenzaron los reclamos tendientes a que devuelvan la propiedad, ya que su hija viviría en ella, solicitándoles tiempo para devolverla, sin embargo con el paso del tiempo y pese a sus constantes reclamos, nunca obtuvieron una respuesta favorable tendiente a la devolución del inmueble, por lo que remitieron en Abril de 2022 carta documento solicitando la entrega de la propiedad al Sr. Dip Hernán, respondiendo el mismo que nos debíamos remitir al Sr. Roque Augusto Dip.

Ante la negativa del demandado de hacernos entrega de la propiedad, inicio el proceso de mediación, el cual se cerró sin acuerdo, ya que el Sr. Roque Augusto Dip manifestaba ser el dueño de la propiedad. –

Refiere que desde que adquirió el inmueble siempre detento la posesión continua, publica y pacifica e ininterrumpida, tanto jurídica como de hecho, como así también continúe pagando todos los impuestos de la propiedad y realizando todo tipo de tareas sobre el inmueble a fin de mantener la limpieza del mismo.

Acompaña la siguiente prueba documental; Escritura Publica N° 156; Copia expte N° 2456/440/2022 y cuatro copias de carta documento.

Por ultimo funda su derecho en lo establecido en los art. 2252, 2256 y cc del CCCN. –

2) Corrido el traslado de ley, en fecha 05/09/2023 se apersona el Dr. José Adolfo Vega, como apoderado del Sr. Roque Augusto Dip, argentino, mayor de edad – DNI N° 16.526.631. Contesta demanda y reconviene.

Al contestar demanda niega todos y cada uno de los hechos narrados por los actores en su escrito de demanda.

En cuanto a la verdad de los hechos, dice que a mediados del año 1995, el hermano de su poderdante, Omar Alfredo Dip y su esposa la Sra. Teresa Martel, fueron adjudicatarios de la vivienda ubicada en la Mza C lote del Barrio Cristo de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, en ese momento su mandante Roque Augusto Dip, DNI 16526631, de profesión Medico, era soltero, con trabajo estable en el SIPROSA, motivo por el cual no podía ser beneficiario de viviendas a través del Instituto de la Vivienda, y no contaba con lugar propio para vivir, motivo por el cual le compra la vivienda de manera informal motivado por el vínculo, entendiendo que son hermanos y con una buena relación afectiva.

La propiedad, tenía las características de ser una vivienda que se denominaba evolutiva en el Instituto Provincia de la Vivienda y desarrollo Urbano, la misma se entregaba con contrapiso de cemento, no tenía revoque en las paredes, solo en el baño y parte de la cocina y encima de la pileta del lavadero, en el exterior de la vivienda el revoque era completo con salpicado, la casa estaba constituida, por dos dormitorios, un baño, una cocina pequeña y el comedor. Solo había puertas placa en el baño y en un dormitorio, ventanas de chapa con vidrio en cada dormitorio y dos ventadas de las mismas características en el comedor, tenía conexiones cloacales, instalación eléctrica, y desagües fluviales a la calle, tanque de agua de 500 lts, mesada de cemento, en el baño solo inodoro, lavatorio de colgar y ducha y alisado en el piso, todo esto figura en el boleto de compra venta del instituto de la vivienda por ellos cedidos, que obra en poder de su mandante.

Aclarar que la venta de la propiedad se desarrolló de plena confianza mutua, ya que se trataba de una operación protagonizada por dos hermanos. -

Menciona que desde el primer momento su poderdante habitó la mencionada vivienda, y requirió de su conformidad y gestión para conectar los servicios de luz, gas y agua, a lo cual ellos accedieron voluntariamente, es por eso que los mismos están a su nombre. -

Luego de vivir un año aproximadamente, su mandante se hizo cargo de su madre llevándola a vivir con él, atendiendo sus necesidades económicas y de salud personal.

Se debe aclarar que su representado, siempre tuvo en su poder la tenencia precaria que entregó el IPV a su hermano, las llaves, con el compromiso de que en el futuro realizarían la transferencia.

Desde el año 1996 hasta junio del 2000, las cuotas venían a nombre del Bco. Hipotecario, a partir de julio del 2000 las cuotas pasaron a ser recaudadas por el IPV (Instituto Provincial de la Vivienda de Tucumán, lo que fue informado oportunamente, también recibió comunicación de cambio de valor de la vivienda y de refinanciación de la deuda, con nuevos valores en las cuotas de la casa.

Con el correr del tiempo la propiedad se transformó ediliciamente, se construyeron paredes medianeras de dos metros en todo el perímetro, se colocó piso de mosaico en todo el sector construido interno, revoque fino, cerámicos en piso y paredes del baño, se construyó una pared para evitar que la salida de los dormitorios sea en el comedor, se construyó un ante baño, se colocó bidet en el baño, mesada de acero inoxidable, bajo mesada y alacena de madera en la cocina, aire acondicionado en dormitorios y comedor, calefón, calefactor a gas, construyo una galería que cubría

el lavadero y la parte trasera de la casa de aproximadamente 8 x 5 mts, también techado de la parte del frente de la casa de 5 x 4 mts, lo que servía como garaje, le dio seguridad poniendo rejas en todas las ventanas, también enrejado en el frente, al cabo de un tiempo su madre quiso poner un negocio de ramos generales (kiosco) entonces mi poderdante agregó una construcción de 8 x 5 metros a la vivienda, el cual tenía piso revoque, techo de chapa, cielorraso de yeso, donde funcionaba dicho comercio, con el paso del tiempo cerró el negocio y lo dio de baja, entonces ese espacio lo modificó y pasó a ser el dormitorio de su madre, que contaba con ventilador de techo, aire acondicionado y calefactor a gas con tiro balanceado y todos los bienes muebles necesarios.-

En el año 2002, su representado contrajo matrimonio, en el año 2003, nació su primer hijo, Augusto Alejandro y en el año 2006 su hija Camila Anabel, habitando la casa, su mandante, su esposa, sus hijos y su madre.

Dice que en su casa de Alberdi quedó viviendo su madre, al comienzo sola por 2 años 2013 y 2014, como era una persona mayor con enfermedades propias de su edad, su mandante le pidió a su sobrino, Hernán Exequiel Dip, que junto a su esposa María José Herrera y sus dos hijitos, Martina e Ignacio, viviesen con ella lo que se concretó a partir de 2015, (así su casa quedó habitada por su madre y la Flia de su sobrino) hasta que lamentablemente en junio de 2016 falleció su madre, entonces le alquiló la vivienda a su sobrino Exequiel, quien vive hasta la actualidad en ese domicilio.

Resalta que a la hora de demostrar que mi poderdante nunca dudó, que en el futuro podría realizar la tan ansiada transferencia a su nombre de la vivienda en cuestión, pagó todas y cada una de las boletas de servicios de agua, electricidad, gas, tiene una línea telefónica a su nombre, desde aquella época, todas las boletas de la casa están en su poder y fueron abonadas por él hasta la última en el año 2015, todas las boletas del impuesto inmobiliario, los que desde el año 2013 fueron abonados a través de su home banking, en esa ocasión le informó que había terminado de pagar la casa y que ya se podía escriturar para poder transferirla a nombre de su poderdante, lo que nunca ocurrió, sin mediar explicación alguna el año pasado su sobrino recibió una carta documento firmada por la Sra. Teresa Martel, (cuñada de su poderdante), exigiendo el desalojo de la vivienda aduciendo después de 27 años, que ella es la propietaria, a lo que su sobrino les responde desconociéndolos como propietarios y diciéndoles que el dueño es su mandante, entonces le envían una carta documento exigiéndole el desalojo de la casa, a lo que le respondió que el propietario de la casa es justamente su poderdante, en el transcurso entre carta y carta, su mandante solicitó hacer plano de mensura para iniciar juicio de prescripción adquisitiva, en el primer tiempo de la mensura para inscribirla en la municipalidad de Juan Bautista Alberdi, la parcela de la vivienda figuraba a nombre del Instituto de la Vivienda de Tucumán, hablamos de septiembre de 2022, y cuando sale el informe del registro inmobiliario, ya estaba a nombre de su hermano Omar Alfredo Dip y su esposa Teresa Martel, o sea que la escritura fue realizada entonces, después de iniciado el trámite de mensura.-

Indica que obran en poder de su mandante documentación para probar que habitó en ese domicilio desde hace 27 años, su primer vehículo, lo adquirió viviendo ahí, inscripción en rentas, en afip, constancias de trabajo, notificaciones de rentas, del poder judicial, su DNI, el DNI de su madre, solicitud y baja de medidor comercial de EDET del negocio de su madre, fotos de la vivienda, plano de mensura, compras de artículos del hogar etc.

Después de contestar demanda, procede a reconvenir, iniciando juicio de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en calle Alfredo Palacios N° 700, Padrón N° 551768, de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, Provincia de Tucumán, con todo en él edificado, cerrado y demás adherido al suelo, identificado en el plano de Mensura para prescribir, N° 496430, Exp 17941, Letra G, fecha 20/09/2022, fecha de operación el 08/07/2022, confeccionado por el Agrimensor HECTOR RUBEN GALLO, M.P. 157 y aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán,

compuesto de 10 METROS de frente, 34.98 METROS de largo lado Este, 34.95 METROS de largo lado Oeste y por 9.94 METROS de fondo y linda: al Norte Con calle Alfredo Palacios, al sur con la Sra. Rosa Hilda Gómez, al Este con el Sr. Pedro Grabowiecki y al Oeste con el Sr. Miguel Quintana.

Describe el inmueble: Padrón provincial 551768, Departamento Juan Bautista Alberdi, Calle Alfredo Palacios N° 700, Nomenclatura Catastral C 2, S D, MZNA 17, Parcela 14, Padrón 551768, Mat. Cat. 51060, Nomenclatura Municipal Padrón 551768, Inscripción en el Registro Inmobiliario Padrón 551768, Letra R, Nro. Mat.17534. Todo ello, a los fines de ser sea adquirido por Prescripción Adquisitiva Veinteñal, por JUSTO TÍTULO Y BUENA FE, teniendo como fundamento fáctico y jurídico los elementos que expresa en el punto III) de su escrito y al cual me remito.

Cita jurisprudencia y doctrina aplicable al caso. Asimismo, refiere que, en el caso de autos, es clara la intervencion del título, efectuada por el actor, la cual se viene realizando, por medio de la materialidad de los actos realizados, pero para acreditar su posesión para sí.

“La interpretación literal y jurisprudencial, (del art 1915 CCC), es que, por la “sola voluntad” o “el transcurso del tiempo” no puede cambiar la causa de la posesión (relación de poder). Ergo: quien comenzó a poseer per se animus domine, no puede cambiar por una mera declaración de voluntad y comenzar a poseer a nombre de otro. Sin embargo, este principio admite la prueba en contrario, por lo tanto, no es absoluto. La Intervención, por actos materiales: son aquellos que tiene la identidad suficiente de contradicción del derecho, al decir de la CSJN. Y agregamos: que esos actos deben ser causados desde el comienzo, desde el momento inicial de la posesión.

Es el caso que menciona el art. 1915 CCyC, última parte: “Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto”. (Intervención de título. Casos especiales del coheredero y el condómino. Autor: Pasquet, María Alejandra País: Argentina. Publicación: Revista de Derechos Reales y Registral - Número 10 - mayo 2019 Fecha: 17-05-2019 Cita: IJ-DCCXL-400)”.

Ofrece la siguiente prueba documental. Plano de mensura para prescripción adquisitiva, informe de dominio del registro inmobiliario de la Provincia de Tucumán, Poder especial para juicios, Carta Documento, Cedula judicial de notificación de fecha 16/03/2011, pago de boletas de servicios que detalle en el inciso 6 del punto VIII) de su escrito de demanda.

3) En fecha 18/09/2023 los actores contestan la reconvención, negando todos y cada uno de los hechos invocados en el escrito de reconvención.

Indica que el codemandado Dip Roque Augusto, contesta demanda dentro del plazo fijado por ley y adjunta documentación. Posteriormente en fecha 18/09/2023 a horas 18:15, agrega nueva prueba documental manifestando que por un error involuntario no lo hizo en el escrito de contestación de demanda, por lo que conforme al art. 418 CPC se encuentra precluida y la misma no debe ser tenida en cuenta.

Aclara que casi todas las boletas que acompaña el demandado, como ser boletas de Edet, SAT y demás, se encuentran a su nombre.

Indica que en el año 1996 su madre, la Sra. Maria Esther Silva puso un negocio, kiosko y habilito el servicio de EDET, como surge de la documentación acompañada por el demandado, documentación que quedo en el inmueble después del fallecimiento de su madre. Con ello, quedo demostrado que fue a la Sra. Silva, a quien se le presto el inmueble para que lo habitara. Posteriormente en el año 1999 le da de baja al servicio y a partir de esa fecha, toda la documentación agregada se encuentra a su nombre.

Niega y rechaza el contrato de locación agregado en la demanda, el mismo carece de fecha cierta, ya que no se encuentra sellado, ni con firmas certificadas, careciendo de validez el sello policial que se encuentra agregado al mismo.

Asimismo, agrega, que previamente a la compra del inmueble se había abonado a la Cooperativa de Vivienda y Consumo "Juan Bautista Alberdi Ltda." Las cuotas para la adquisición de las ocho hectáreas donde se construyó el barrio, que agrega. También, manifiesta que es lógico que las boletas agregadas en autos se encuentren en el domicilio del inmueble cuya Reivindicación se solicita ya que era la madre del Sr. Dip Omar quien habitaba el mismo.

Resalta que el Sr. Roque Dip se retiró del inmueble en el año 2002 ya que se casó con la Sra. Silvia Ortega, la cual residía en la Ciudad de Tafi Viejo, al tiempo se le adjudicó una propiedad donde reside actualmente, en Barrio Uta. Y recuerda que la carta documento que remitió con el objeto de la entrega del inmueble, data de abril 2022 y el plano de mensura para prescribir es de fecha 06/12/2022.-

Dice que, ante la aptitud asumida por los demandados al intimarlos a la entrega de la propiedad y la respuesta de los mismos, desconociendo nuestros derechos nos vimos obligados a iniciar los trámites correspondientes a fin de obtener la escritura de dominio para poder reivindicar la propiedad. Que, no habiendo demostrado, con el grado de certeza necesario, la intervención del título de ocupación sobre el inmueble el mismo durante el plazo de usucapión (20 años) la reconvencción de no debe prosperar. Cita Jurisprudencia al respecto.

Agrega, que de los términos de la reconvencción surge que el Sr. Roque Dip contrajo matrimonio en el año 2002 y por el ejercicio de la profesión de ambos (medico) se trasladó con sus hijos a la ciudad de Tafi Viejo y el continuaba en el inmueble de su propiedad ya que trabajaba en el hospital de La Cocha, que queda muy alejado de su vivienda en Tafi Viejo. También manifiesta, que en el año 2012 fue trasladado al Hospital de Las talitas, donde ya residió con su familia.

Surge de la escritura pública acompañada con la demanda de Reivindicación que la misma fue suscripta en fecha 27/09/2022, por lo que este simple hecho, más el boleto de compra venta de fecha 09/06/1995 más el reconocimiento del actor en su reconvencción que se retiró en el año 2012, son elementos suficientes para acreditar que no han transcurrido los 20 años que requiere el art. 1899 del CCCN.

Ofrece prueba testimonial y acompaña prueba documental.

4) En fecha 07/03/2024 se abre a prueba el presente juicio. La primera audiencia se celebró el día 18/06/2024, que no habiendo podido conciliar se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes.

Actor: 1) Documental; 2) Informativa (no admitida); 3) Testimonial; 4) Testimonial; 5) Testimonial; 6) Confesional; 7) Testimonial.

Demandado: 1)- Documental; 2) Testimonial; 3) Inspección Ocular (no admitida); 4) Confesional; 5) Informativa.

En fecha 18/06/2024 se lleva a cabo la segunda audiencia, que, ante la falta de conciliación, se concluyó con la producción de prueba que se vio afectada por cuestión de sala de audiencia, por lo que se fijó una fecha complementaria para el día 07/07/2024.

En la fecha mencionada (07/07/2024) se culminó con la producción de prueba, por lo que se procedió a escuchar los alegatos de las partes.

Finalizado los alegatos, se ordenó que se practique planilla fiscal, la cual se realizó el día 05/07/2024 y seguidamente vienen los autos a despacho para resolver.

5) Advierte el proveyente que el expediente no ha sido remitido al Sr. Fiscal Civil, para que se expida sobre la reconvención de prescripción adquisitiva, por lo que se ordenó que previo a resolver se corra vista al Sr. Fiscal, quien dictamino en fecha 24/10/2024.

Una vez vuelto el expediente de Sr. Fiscal Civil, se libró oficio al registro inmobiliario con el fin de que remita informe de dominio, el cual ha sido recepcionado en fecha 25/11/2024. Por decreto de igual fecha vuelven los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO

1).- Los actores promueven acción de Reivindicación respecto al inmueble ubicado sobre calle Alfredo Palacios N° 700 de la Ciudad de Juan Bautista Alberdi, Provincia de Tucumán - identificado con el Padrón N° 551768, matrícula y Nro. de orden 51060/3587.

Funda su demanda en que es propietario del mismo, el cual fue adquirido del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano en fecha 09/06/1995, conforme surge del boleto de compraventa que acompaña.

Por la otra parte, el demandado, Roque Augusto Dip, solicita el rechazo de la demanda, negando los hechos y derecho invocado por los actores. Asimismo, reconviene por prescripción adquisitiva.

Corrido el traslado de la reconvención por prescripción adquisitiva, contesta la parte actora, solicitando su rechazo con imposición de costas. Dice que el Sr. Roque Dip no ha logrado abonar la realización de actos que podrían ser considerados "posesorios" en un pasado mediano, de la prolija compulsa de los medios de prueba ofrecido por el mismo.

Así, el conflicto que se plantea en autos enfrenta al accionante que invoca título de propiedad en virtud de haberlo adquirido mediante compra realizada ante el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano en fecha 09/06/1995 y al demandado quien manifiesta que, al no poder ser beneficiario de vivienda, la compro por medio del actor, quien es su hermano.

2).- Determinadas las pretensiones y los hechos invocados corresponden determinar la subsunción de los mismos en la norma o normas jurídicas que rigen el caso a los fines de su resolución. Por lo que al pretender el actor la Reivindicación de un inmueble, será necesario indagar si se encuentran reunidos los presupuestos legales que habilitan su procedencia, conforme las disposiciones del art. 2252 al 2257 del CCCN.

En lo que respecta a la reconvención por prescripción adquisitiva, cabe aclarar que, en materia de prescripción adquisitiva, el NCCCN establece que *“los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rige por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas fechas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia (art. 2537)”*. Por lo tanto, en virtud de que la demandada en el caso invoca la prescripción basada en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época (Código Civil Viejo).

3) Ahora bien, fijado el marco legal y antes de entrar a resolver la cuestión de fondo, cabe tener presente que la demandada al contestar reconvino por prescripción adquisitiva, lo que resulta necesario establecer los alcances de la misma respecto al inmueble objeto de Reivindicación.

En este punto la CSJT tiene dicho “Para obtener declaración judicial de dominio del inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -que consagran la adquisición del

dominio por prescripción luego de transcurridos 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe- el accionante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Por tanto, la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta al actor de conformidad a los principios generales. Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente (CSJTuc., sentencia N° 1023 del 23/12/1997” (CSJT, sentencia N° 210 de fecha 28 de marzo de 2001; en idéntico sentido, sentencias N° 356/2014; CSJT, N° 282 del 13/4/2015 y sus citas).

La adquisición de dominio por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño, y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. La que debe ser detentada con ánimo de dueño o animus domini, habiendo seguido en este punto nuestro codificador Vélez Sarsfield la teoría dualista de Savigny para quien la posesión consta de dos elementos, uno material consistente en la detentación u ocupación de la cosa; y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, esto es comportarse respecto a la cosa como su dueño no reconociendo en otro un derecho de propiedad, el "señorío fáctico" al que aludía López de Zavalía. Y que si bien la prueba de este último requisito, dado su carácter espiritual o subjetivo, puede ser compleja, la ley permite su evidencia a través de medios indirectos o presunciones de las que puede ser derivado o inferido. Y así, de la conjunción de la posesión -revestida de los caracteres indicados- con el tiempo la ley hace derivar la adquisición del dominio por este particular y excepcional instituto, conforme arts. 2.524, 3.948 del Código Civil. Siendo este uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que, al prolongarse en el tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho.

Por lo demás, el juicio de usucapión se trata de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscripto como tal. En este caso, conforme surge del informe del Registro Inmobiliario obrante en autos, el inmueble objeto de esta litis se encuentra registrado a nombre del actor en autos, status éste recién adquirido en el año 2022 fecha en la que recibe el respectivo título de dominio. En consecuencia, dado que el art. 24 inc. a) Ley 14.159 legitima pasivamente -en el juicio de usucapión- a todo propietario según constancias de todo “registro oficial del lugar del inmueble”, cabe tener por cumplida tal exigencia, en cuanto la litis se encuentra debidamente trabada.

En tanto que, para adquirir la propiedad ad usucapionem es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus).

Así, en orden a acreditar el animus domini se adjuntaron: boletas de Gasnor desde el año 1998 hasta 2016, boletas de Edet desde 1998 hasta 2016; Boletas de SAT desde 1995 hasta 2016; Constancia de Inscripción con fecha 20/04/2017; Copia de registro de prestadores de fecha 07/06/2007; Ordenes de pago de papelería Tucumán correspondiente al año 2013; Pago de cuotas Banco Hipotecario Nacional desde 1996 al 1999; Cuota instituto Provincial de la Vivienda desde 2004 al 2015; a nombre de Dip Roque Augusto.

En tal sentido se ha sostenido que, dentro del proceso de usucapión, una de las formas de acreditar el animus domini es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, pues afrontar el pago de los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad.

Asimismo, de los testigos ofrecidos por la parte demandada, surge que el Sr. Dip Roque desde que se le hizo entrega del inmueble ha realizado mejoras y actos posesorios, a diferencia del titular

registral, actor en autos, quien ha manifestado ante este juzgador en la audiencia de fecha 01/04/2024 que nunca vivió en el inmueble de litis, si, iba con su señora, controlaban, por los robos, pero dejo claro que nunca vivió ahí, incluso no acredito ningún acto posesorio y la testigo, Sra. Celeste Muroni, nunca vio al actor allí, ella era quien cuidaba a la mamá de los actores, solo se comunicaba con el demandado en autos.

También incide en el convencimiento de éste juzgador, que todas las mejoras realizadas en el inmueble de litis – (teniendo en cuenta el estado inicial con que fue entregado el mismo por parte del Instituto Provincial de la Vivienda, que surge claramente de la clausula adicional inserta en el Boleto de Compraventa de fecha 09/06/1995 celebrado entre el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano y el actor de los autos principales)- y que no fueron contradichas en los autos postulatorios de éste proceso son de tal envergadura que llevan al convencimiento de éste juzgador que las mismas si fueron hechas como consecuencia del animus domini que alega el prescribiente.

La realización de mejoras —por ejemplo, construir, refaccionar, plantar, cercar, ampliar, etc.— puede ser valorada por el juez como un comportamiento típico del propietario, ya que implica una inversión económica, una voluntad de permanencia, y un uso del bien como si se fuera el titular. Si bien, las mejoras por sí solas no son prueba concluyente del animus domini, ya que podrían haberse realizado, por ejemplo, en calidad de tenedor (como comodatario, cuidador, etc.), o con autorización del verdadero dueño. Por eso se evalúan junto a otros elementos probatorios que acrediten la posesión en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 1892, 1900 y ss.).

"Por la naturaleza peculiar de este modo de adquisición de dominio, la prueba a producirse adquiere una importancia trascendental y debe generar en el juzgador el íntimo convencimiento de que los extremos exigidos por la ley para adquirir por prescripción se encuentran probados de manera insospechable, clara y convincente, por lo que se ha considerado necesaria la cabal demostración en el juicio de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir."

La jurisprudencia ha reconocido reiteradamente que la ejecución de obras y mejoras es uno de los hechos que, junto con otros elementos (como el pago de impuestos, el uso exclusivo, la oposición a terceros, etc.), puede servir para acreditar el animus domini.

En este sentido, dado el carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, lo cual se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". En tal inteligencia, resulta imprescindible que mediante concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24 Ley 14159) llegue el órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión. En el particular, el Sr. Dip Roque ha asumido eficazmente la carga de acreditar los hechos afirmados en la demanda, indispensables para adquirir por usucapión el título de dominio del inmueble objeto de este litigio.

Del análisis de las actuaciones y la valoración de las pruebas reunidas, realizadas conforme a los lineamientos expuestos y la sana crítica, se desprende que quedó demostrada la posesión del demandado sobre el inmueble objeto del litigio durante el plazo legal establecido, anterior a la obtención del título de dominio por parte del actor. Esto se sustenta en el informe del Registro Inmobiliario que obra en el expediente, el cual acredita que el actor es titular del inmueble en cuestión desde el año 2022. En consecuencia, se concluye que el demandado, Sr. Dip Roque adquirió, mediante prescripción veinteñal, el inmueble ubicado en Alfredo Palacios 700, Manzana C, Lote/Casa 14, de la Ciudad de Juan Bautista Alberdi, con fecha al 9 de junio de 2015."

6) En relación a las costas, por aplicación del principio objetivo de la derrota, se imponen íntegramente a los actores vencidos (art. 60,61 Procesal),

Por lo que,

RESUELVO

1).- HACER LUGAR A LA RECONVECION POR PRESCRIPCION ADQUSITIVA declarando que el Sr. Roque Dip, ha adquirido por prescripción veinteñal al 09/06/2015, el dominio del inmueble ubicado en calle Alfredo Palacios 700 – Mza C – Lote 14 de la Ciudad de Juan Bautista Alberdi. Que según Plano de Mensura mide 350 mts², mide en polígono 1 – del vértice 3 al 4: 10,00 metros; del vértice 4 al 1. 35,00 metros; del vértice 1 al 2: 10,00 metros; del vértice 2 al 3: 35,00 metros. Linda al Sur con lote 26; al Oeste con Lote 13, al Norte con calle y al Este con Lote 15. Padrón N° 551768 – Matricula N° 51060/3587.

2) NO HACER LUGAR A LA ACCION DE REIVINDICACION formulada por los actores en autos en contra de Roque Dip y Exequiel Dip,

3).-COSTAS a la parte vencida conforme se considera.

4).- RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 16/04/2025

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>.