

Expediente: 117/20
Carátula: REYES LUCERO JUAN ENRIQUE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II
Tipo Actuación: FONDO
Fecha Depósito: 24/05/2024 - 04:52

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20244090398 - REYES LUCERO, JUAN ENRIQUE-ACTOR
90000000000 - ZURITA, JOSE GENARO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 117/20



H20702683434

JUICIO: REYES LUCERO JUAN ENRIQUE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 117/20.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 175 AÑO
2024

CONCEPCIÓN, 23 de Mayo de 2024.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: “**Reyes Lucero Juan Enrique s/Prescripción adquisitiva**”, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- En fecha 11/06/2020 se presenta el letrado Roberto Maximiliano Sorani, en representación de Juan Enrique Reyes Lucero, DNI N° 7011.330, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado en la localidad de Rumi Punco, sobre camino vecinal sin nombre y S/N°, Departamento La Cocha, Provincia de Tucumán. El mismo se encuentra identificado bajo Padrón Catastral N° 92.578, Mat. y O. 39.474/23, C.I., Secc. B, Mzna/Lam.. 481, Parc. 1007 y tiene una superficie de ocho mil cincuenta y nueve con 76/100 metros cuadrados (8.059,76 mts.2), con las siguientes medidas: Por el lado Sur, desde el punto 1 al punto 2 mide veinticinco con ochenta y tres metros (25,83 mts.); desde el punto 2 al punto 3 mide trece con noventa y tres metros (13,93 mts.); desde el punto 3 al punto 4 mide seis con sesenta metros (6,60 mts.); desde el punto 4 al punto 5 mide setenta y cinco con ochenta y seis metros (75,86 mts.); por el lado Este: desde el punto 5 al punto 6 mide sesenta y ocho con noventa y ocho metros (68,98 mts.); por el lado Norte: desde el punto 6 al punto 7 mide ciento dieciséis con cincuenta y ocho metros (116,58 mts.) y por el lado

Oeste, desde el punto 7 al punto 1 mide sesenta y cuatro con setenta y cuatro metros (64,74 mts), siendo sus linderos: Norte, camino vecinal sin nombre; Sud, Ramón Antonio Maidana, Arturo Maidana y Agapito Tejeda; al Este, Suc. 2 Juan José Reyes Gallardo y al Oeste, Suc. Juan José Reyes Gallardo, todo ello según consta en Plano para Prescripción Adquisitiva N° 79.788/19.

Manifiesta que el inmueble objeto de este juicio fue adquirido por el padre de su mandante el Sr. Juan José Reyes Gallardo, quien falleciera en fecha 10 de Octubre de 1.969.

Dice que su mandante era su hijo e hijo de la Sra. Alejandra De Jesús Lucero, quien falleciera en fecha 22 de Diciembre de 1.997.

Que además su mandante ha sido declarado Unico y Universal Heredero de Juan Jose Reyes Gallardo y de Alejandra De Jesus Lucero en los autos "REYES GALLARDO, JUAN JOSE Y LUCERO, ALEJANDRA JESUS S/SUCESION (Expte 882/18) que se tramita por ante el Juzgado Civil en Familias y sucesiones de la IV° Nominac de este C.J. Concepción.-

Que el padre de su mandante compro este inmueble mediante Boleto de Compraventa de fecha 05 de Abril de 1.967 - es decir hace 53 años- a la Sra. Marta Olga Zurita.

Además indica que el instrumento de Compraventa fue debidamente inscrito en el Registro Inmobiliario, lo cual acredito con Minuta de Inscripción del Registro inmobiliario de fecha 04/08/1.981 que adjunto.

Que los padres de su mandante, desde que adquirieron el inmueble objeto de la Litis y tomaron posesión de ella - hace mas de 53 años- ejercieron la posesión en forma publica, pacifica e ininterrumpida en la misma, realizando labores de limpieza, desmalezamiento, cultivo de huerta y hortalizas para uso familiar, asi como la instalación y mantenimiento de alambrado perimetral y otros actos típicos de la posesión.

Que pese a su condición económica humilde, su mandante nunca dejó de pagar los impuestos y las contribuciones de este inmueble, las boletas datan del 1970 y hasta la fecha se preocupo en mantenerse al día con los impuestos además de seguir realizando actos posesorios en el inmueble.-

Dice que cuando fallece la madre de su mandante - esto es en el año 1.997, queda en la posesión exclusiva del inmueble y continua con los actos posesorios de limpieza, desmonte y desmalezamiento, preparación de suelos, uso agrícola para instalación y producción de huertas de hortalizas y verduras, mantenimiento, limpieza y reparación de alambrados y cerramiento etc.- Labores que sigue haciéndolas sistemática y habitualmente hasta el día de hoy.

Destaca que en el año 2019 - a los efectos de sanear el título del inmueble y contando los requisitos de ley - mi mandante encomienda a un agrimensor la confección del Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N°79.788/19 el cual está debidamente inscrito en y sirve de base para este juicio.

2.- En fecha 02/09/2020 se realizan los oficios a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, a la Comuna de Rumi Punco, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes. Atento los resultados de dichos informes, de Mesa de Entradas de Concepción y de Tucumán, se corre el traslado de la demanda a José Genaro Zurita.

3.- En fecha 15/06/2023 se decreta la apertura a prueba

4.- En fecha 18/09/2023, se lleva a cabo la primera audiencia dentro del marco de oralidad dispuesto por la legislación vigente. 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 inspección ocular y cuaderno N°3 testimonial.

5.- En fecha 26/02/2024 se celebra la segunda audiencia, por lo que se producen las pruebas pertinentes.

6.- En fecha 01/03/2024 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 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.- Los presupuestos de la prescripción veintañal 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 posesión veintañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín “usucapere, “usus”= uso y “capere”= tomar o hacerse de la 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 pacífica ininterrumpida, fundado en el orden Publico, toda vez que la ley protege los derechos 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 desinterés 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 título 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 acreditó sus actos posesorios sobre el inmueble a través de la declaración de los testigos, Wadi Fernando Canet, Rita Patricia Acosta, Jorge Oscar Zelaya y Elba Mamaní.

El primero de ellos manifestó que lo conoce al actor, y se acuerda que lo veía desde que era chico, y que siempre tuvo la posesión del inmueble objeto de la Litis, que lo trabajaba y sembraba tabaco, colocó una huerta, entre otras cosas.

La testigo Rita Acosta, coincidió con la declaración anterior, indicando que el inmueble objeto de la Litis es de propiedad del accionante, y que lo explota de hace más de 25 años. y que le había dejado su madre a él.

Por último el Sr. Zelaya, manifestó que vive cerca del inmueble objeto de la Litis, y que el único que explotó el inmueble fue el Sr. Reyes Lucero.

Así también acreditó actos posesorios mediante la inspección ocular practicada por el Juez de Paz de Rumi Punco, , donde se destaca que el inmueble se encuentra desmontado y apto para cultivo en toda su extensión, que es de aproximadamente 7500 a 8000 mts², y cuenta con un ingreso con una tranquera de madera por donde se entra al predio, existiendo un sembradío de tabaco con plantines y señala que el inmueble cuenta con un alambrado perimetral en regular estado de conservación en todo su perímetro con hileras de alambres comunes en sus lados Norte, Este Sur

de 4 hileras y postes de vieja data.

Por último, debo tener en cuenta que el actor mediante copia de documentación original, Boleto de compraventa fecha 06/04/1.967, Minuta de Inscripción del Registro inmobiliario de fecha 04/08/1.981, copia de Acta de nacimiento de Juan Enrique Reyes Lucero, copia de Acta de Defunción de Juan José Reyes Gallardo, Copia de Acta de Defunción de Alejandra de Jesus Lucero, 90 (noventa) boletas de D.G.R.- Impuesto Inmobiliario. (Padrón 92.578) Boletas de Contribuciones sobre inmueble (Padrón 92.578), comunas Rurales de Rumi Punco , Huasa Pampa Sud y La Cocha, Declaración jurada D.G.R. fecha 25/03/1.991, Plan regularización impositiva D.G.R. - fecha 10/05/1.991, entre otros, y las declaraciones testimoniales, instrumentos que hacen juntos prueba compuesta.

3.- 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 Juan Enrique Reyes Lucero 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.

4.- Fecha operativa de la prescripción.

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, 10/06/2020, 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).

5.- 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 Juan Enrique Reyes Lucero, DNI N° 7011.330, ha adquirido desde fecha 10/06/2020 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en la localidad de Rumi Punco, sobre camino vecinal sin nombre y S/N°, Departamento La Cocha, Provincia de Tucumán. El mismo se encuentra identificado bajo Padrón Catastral N° 92.578, Mat. y O. 39.474/23, C.I., Secc. B, Mzna/Lam.. 481, Parc. 1007 y tiene una superficie de ocho mil cincuenta y nueve con 76/100 metros cuadrados (8.059,76 mts.2), con las siguientes medidas: Por el lado Sur, desde el punto 1 al punto 2 mide veinticinco con ochenta y tres metros (25,83 mts.); desde el punto 2 al punto 3 mide trece con noventa y tres metros (13,93 mts.); desde el punto 3 al punto 4 mide seis con sesenta metros (6,60 mts.); desde el punto 4 al punto 5 mide setenta y cinco con ochenta y seis metros (75,86 mts.); por el lado Este: desde el punto 5 al punto 6 mide sesenta y ocho con noventa y ocho metros (68,98 mts.); por el lado Norte: desde el punto 6 al punto 7 mide ciento dieciséis con cincuenta y ocho metros (116,58 mts.) y por el lado Oeste, desde el punto 7 al punto 1 mide sesenta y cuatro con setenta y cuatro metros (64,74 mts), siendo sus linderos: Norte, camino vecinal sin nombre; Sud, Ramón Antonio Maidana, Arturo Maidana y Agapito Tejeda; al Este, Suc. 2 Juan José Reyes Gallardo y al Oeste, Suc. Juan José Reyes Gallardo, todo ello según consta en Plano para Prescripción Adquisitiva N° 79.788/19.

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.-

Fijese Dr cual fecha operativa quiere poner

Actuación firmada en fecha 23/05/2024

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>.