

Expediente: 521/22
Carátula: ROSALES GLADYS DEL VALLE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II
Tipo Actuación: FONDO
Fecha Depósito: 12/09/2024 - 04:53
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - SORIA DE ARGANARAZ, ROSA-DEMANDADO
27230560523 - ROSALES, GLADYS DEL VALLE-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 521/22



H20702709219

JUICIO: ROSALES GLADYS DEL VALLE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 521/22.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 362 AÑO
2024

CONCEPCIÓN, 11 de Septiembre de 2024.-

Resulta que:

1.- En fecha 31/10/2022 se presenta Gladys Del Valle Rosales DNI N° 30.260.043, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado sobre avenida San Martín Nro. 544, de la localidad de La Trinidad, Dpto. Chicligasta, provincia de Tucumán, el cual mide 10 metros de frente, por 51 metros de fondo; NOMENCLATURA CATASTRAL, CIRC: II, SECC: B. MANZ: 11; PARC: 9, PADRÓN: 54.766; MATRÍCULA: 10.562 BIS; ORDEN: 64; inscripta en el Registro Inmobiliario como, L: 21; F: 81-S-B- año 1918; ANTECEDENTE DOMINIAL, Soria de Argañaraz Rosa; siendo sus linderos, norte, con la propiedad Padrón Nro. 58.317, Magdalena Saracho, Padrón 56.727, Agullo Diego; al sur, avenida San Martín; al este, con propiedad Padrón Nro. 51.782, José Raúl Aznarez, y al oeste, con la propiedad Padrón Nro. 51.781, Salomé Zerrizuela de Díaz; inscripto en el Registro Inmobiliario en LIBRO 21, FOLIO 81, SERIE B.

Manifiesta que su madre Gladys del Valle Gotar poseyó el inmueble a título de dueña en forma quieta, pacífica e ininterrumpida desde aproximadamente el año 1997, siempre se ocupaba de limpiar el terreno o pagaba a alguien para hacerlo limpiar. Señala que su madre siempre pedía prestado el servicio de energía eléctrica y pagaba a medias con el vecino. Que muchas veces sus hermanos y ella la ayudaron con la limpieza del terreno y de la pieza que estaba edificada ahí. Que el día 29 de septiembre del año 2024 su mamá con la conformidad de sus hermanos le vendió el terreno a título oneroso.

Expresa que desde el día de la venta se ocupa de hacerlo limpiar. Cuando su madre le entregó había una pieza de 4mts. X 3.80m de material de ladrillo, su techo era de zinc con las aberturas de madera (puertas y ventana). Indica que lo mejoró con revoque fino y grueso en las paredes, contrapiso de cemento sin cerámica y puso una ventana de aluminio con celosía de vidrio.

Señala como actos posesorios a título de dueña la contratación del servicio de energía eléctrica EDET y la instalación del agua es precaria debido a que no cuenta con los recursos, también puso un baño de 2mts. X 2mts. Instalado de material, que tiene calefón eléctrico en el piso de cerámicos y en las paredes revoque grueso, puerta palca e instalación eléctrica. Un lavadero tiene su abertura puerta placa, el techo de chapa de zinc trapezoidal con perfiles. Que existe un pasillo de 1,75m X 2m que conecta las habitaciones, tiene el techo de chapa de zinc y perfiles, contrapiso.

Continúa diciendo que la cocina comedor tiene una mesada de porcelanato, es una placa grande lo demás revestido con cerámicas, hacia el lado que colocó la garrafa está revestido de cerámicas, con la grifería estándar, en las paredes revoque grueso y fino con pintura de látex, sus medidas de 9 x 6mts, tiene contrapiso de cemento, el techo de chapa con revoque y pintura.

Manfiesta que también hizo dos habitaciones, cada una todas de material y ladrillos comunes y block, las dos ya tienen contrapiso, falta colocar el techo y también otra habitación en proceso de construcción.

Expresa que en el jardín plantó tres moras, una palta, una palmera, un fresno, también rosas, romero, aloe vera, ruda, tomate jujeño etc. Y un criadero de conejos. También colocó el portón de chapa en el frente de la casa grande color gris, puso una tela metálica divisoria con la propiedad de Correa. Que en la actualidad a partir de dicha venta es continuadora de la posesión de su madre.

2.- En fecha 15/02/2023 se libran los oficios a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, al Sr. Comisionado de la Comuna de La Trinidad, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

3.- Atento los resultados de dichos informes, se cita a la demandada Sra. Rosa Soria de Argañaraz para que se apersone a estar a derecho.

4.- En fecha 13/11/2023 se decreta la apertura a prueba y se cita a las partes a la Primera Audiencia.

5.- En fecha 08/02/2024 se celebra la Primera Audiencia conforme lo dispone la legislación vigente.

La parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 documental; cuaderno N°2 inspección ocular; cuaderno N° 3 testimonial. Mientras que la parte demandada no ofrece ni produce ninguna prueba.

6.- En fecha 26/06/2024 se celebra segunda audiencia.

7.- En fecha 26/06/2024 se practica planilla fiscal y luego del dictamen desfavorable del fiscal civil a la pretensión del actor, 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 veinteañal. 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 veinteañal 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 veinteañal, también denominado Usucapion, 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 Público, 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 ánimo 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 adjunto plano de mensura, Boleto de Compraventa con firma certificada por ante Escribano Público de fecha 20/10/2015, pago de impuesto inmobiliario del año 2016,2021 y 2022, contrato de arriendo del año 2019. Facturas de compra de materiales en Bercovich de fecha 14/11/2015, 16/11/2015 y Zeramiko de fecha 27/07/2016

Así también ofreció y produjo una inspección ocular, mediante la cual se destaca lo siguiente “hacia el acceso al inmueble tiene un portón de chapa y tapia con ladrillos y cemento. Al frente tiene árboles de paltas, moras y 1 conejera cerrada en cañas huecas. Se ingresa por una galería a medio construir como acceso a la vivienda, consta: 3 dormitorios con techos d echapas con correas y aislante térmico, revoque fino sin pintar, pisos de cerámica y luz eléctrica. 1 cocina comedor amplio con techo de chapa con perfiles, contrapiso rústico, lu eléctrica aérea, revoque fino pintado. 1 depósito precario donde guardan cosas en desuso. 1 baño sin terminar con piso de cerámica revoque grueso y luz eléctrica aérea. 1 baño sin terminar con piso de cerámica revoque grueso y luz eléctrica aérea, 1 lavadero en construcción sin terminar con piso de cerámica. La propiedad es de larga data. Según estado visto en que se encuentra la propiedad en cuestión”

La Parte actora también ofreció las declaraciones testimoniales de Nélida Fabiana Correa, Berta Isabel Ruiz y José Augusto Correa.

El primero de ellos manifestó conoce a la parte actora porque es vecina, vive al lado, hace muchos años vio que la madre de Gladys Rosales andaba en el terreno limpiando. Desde mucho antes del año 2014, no recuerda bien la fecha pero serán hace unos 15 años. Que no sabe si vivía pero si iba a limpiar el terreno y en el año 2014 le vendió el terreno a su hija Gladys Rosales, quien fue construyendo una casa a partir del 2014, más o menos por esa fecha, hay plantas, hortalizas tiene plantas de paltas, moras y está cerrada, la divide una tela con su casa. Vive con el hijo y su padre. Siguen construyendo al día de hoy.

El segundo de ellos alegó que ahí vivía un viejito, alquilaba ahí que le daba comida, después murió y empezó a ir la madre de la actora hace unos 16 años y la señora Gladys entró hace más de 10 años, la madre le vendió a su hija el terreno. La madre limpiaba el terreno, la hija desde que vive ahí empezó a construir, vive con el hijito y con el padre de ella. Hizo habitaciones, hay luz y agua.

Por último, el testigo José Augusto Correa manifestó conocer a la Sra. Gladys Rosales porque es vecino, nacido y criado ahí, que el Sr. Juan Roca vivía antes ahí. Que la Sra. Rosales vive hace un poco más de 10 años, su madre le vendió a su hija con el consentimiento de los otros hijos. La propiedad tiene luz, una casa, actualmente vive con su hijo y con su padre, sabe que tuvo problemas con la Sra. Gérez. Que ha sido testigo de ese caso también porque la familia Gérez jamás tuvo nada sobre esa propiedad, considera que la Sra. Rosales es dueña de la propiedad, la cual tiene un cartel del juicio de prescripción adquisitiva. Que la Sra. Gladys esta desde el año 2014 más o menos ahí, y empezó a hacer modificaciones, plantar árboles, hizo baños, cerraron la casa con telas. La madre se encargaba de la limpieza de la propiedad y pagaba la luz hasta que le cedió a su hija con el consentimiento de los demás hijos.

.

3.- Que 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".

Entiendo que no fue acreditado el plazo de 20 años que exige la ley, las declaraciones testimoniales hacen referencia más que nada al tiempo en que la madre hacía limpieza en la propiedad antes de venderle a su hija (actora), uno de los testigos precisa que fue hace unos 15 años y solo un testigo manifestó que fue antes del año 2.000, mientras que la inspección ocular solo hace una descripción del estado del inmueble y se limita decir que son de larga data.

En este caso considero que la actora no ha logrado probar el lapso de tiempo de veinte años posesorios que exige la ley. Las pruebas testimoniales producidas en la causa, no resultan suficientes para acreditar acto posesorio alguno durante el tiempo necesario indicado.

Es más las boleta de pagos son de fecha del 2015 en adelante, el boleto de compraventa es del año 2014, "La presunción de que el supuesto poseedor que afronta esas erogaciones lo hace "animus domini" no puede remontarse a una fecha anterior a la de los propios pagos" ("Trimarco Rafael Reimundo s/ Prescripción Adquisitiva"- Expte N°2114/08- Cámara Civil y Comercial N°1 Tucumán- Fecha: 11/11/2014).

Para demostrar la prescripción adquisitiva, es necesario presentar pruebas claras y convincentes que no dejen dudas sobre la posesión continua del bien durante un período de 20 años. Esta posesión debe ser efectiva, tranquila, pública, pacífica, ininterrumpida y con intención de dueño, realizando actos posesorios, y no simplemente una tenencia de la propiedad, ya que admitir lo contrario implicaría confundir ocupación con posesión.

Si bien es cierto que en los procesos de prescripción adquisitiva generalmente la prueba testimonial es la más importante y convincente, porque se trata de acreditar hechos materiales, la ley 14159 (art. 24 Ver Texto inc. c) ha exigido, con justificada desconfianza, que los testimonios sean completados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes. Se ha pensado, así, que a lo largo de 20 años al prescribiente le habrá sido posible conservar algún documento o pieza de convicción equivalente, que sirva para demostrar su posesión o algún elemento de ella que en ese dilatado lapso deben de haber quedado rastros de la misma en algo más que en la memoria de los testigos.

Si los impuestos no fueron pagados con anterioridad a una fecha determinada, es desde esa fecha que debe computarse el término para la prescripción veinteañal ya que de acuerdo con el art. 24 inc. c) decreto ley 5756/58, aunque se admite toda clase de pruebas, el fallo no puede basarse

exclusivamente en la testimonial, debiéndose considerar especialmente el pago, por parte del poseedor, de los impuestos y tasas que gravan el inmueble

En definitiva la actora intenta prescribir acreditando actos posesorios solo a través de las declaraciones de testigos, ya que no pudo acreditar acto posesorio alguno que corrobore lo manifestado por los testigos, acreditando solo del año 2014 cuando efectuó el boleto de compraventa.

Debe considerarse inadmisile que quien ha destinado un inmueble a vivienda, lo ha explotado comercialmente o, de alguna manera, lo ha mantenido productivo a lo largo de tan dilatado período de tiempo, carezca de pruebas que acrediten la posesión que invoca (conf. FARINA, M. A., "La prueba de la posesión y el tiempo en el juicio de prescripción adquisitiva de inmuebles", La Ley 27/07/2011, 5).

La prueba de testigos, por si sola, es insuficiente a la hora de probar el corpus posesorio, ya que necesita que la misma sea reforzada mediante otros elementos probatorios. Y así lo tiene dicho nuestra jurisprudencia: "Es de advertir que atento el carácter contencioso del presente proceso, incumbe la carga probatoria a la parte actora (arts. 375 y 679 del CPPC) y que la ley requiere, como se desprende de su propio texto que la prueba de testigos, que es por lo común la sustancial y de mayor importancia dada la naturaleza de los hechos que se pretenden de justificar, no sea la única aportada por el actor; vale decir, que esa prueba sea corroborada por evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. Y si bien para esto no es forzoso que tales evidencias versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el periodo de prescripción, si es necesario que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante una buena parte de este período, posibilitando así junto con éstos aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal." ("Juarez Jorge Horacio s/ Prescripción Adquisitiva" Cámara Civil y Comercial Sala 3 Tucumán- Sentencia: 401; Fecha: 23/09/2013).

Por otro lado la confección y presentación en juicio del plano de mensura no significa la realización de un acto posesorio por veinte años o más, ya que su confección no constituye otra cosa que el cumplimiento de un recaudo formal de la demanda, pero en modo alguno debe confundirse con un acto posesorio en sí mismo.

4.- Que por todo lo expuesto, teniendo en cuenta que la actora no ha logrado acreditar todos los requisitos que se necesitan para hacer viable una demanda de prescripción adquisitiva veinteañal, considero improcedente la demanda planteada por la parte actora.

5.- Que con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado.

Por lo que,

Resuelvo

I.- No hacer lugar a la demanda planteada por la parte actora.

II.- Costas, por el orden causado.

III.-Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Hágase saber.-

Actuación firmada en fecha 11/09/2024

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>.