

Expediente: 611/14

Carátula: DIAZ BEATRIZ DEL VALLE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 13/02/2025 - 04:50

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

90000000000 - VARELA, ESTELA BEATRIZ DEL VALLE-DEMANDADA

30716271648835 - DIAZ, BEATRIZ DEL VALLE-ACTOR

30716271648857 - CARRIZO, AMBROSIO-AUSENTE

30716271648834 - VARELA, MARQUESA PAOLA MONDINO-DEMANDADA

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 611/14



H20901738994

### JUICIO: DIAZ BEATRIZ DEL VALLE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 611/14.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

**Concepción, 12 de Febrero de 2025.-**

**Y vistos:** Para resolver los presentes autos caratulados: “**Díaz Beatriz del Valle S/Prescripción Adquisitiva**”, de cuyo estudio,

**Resulta que:**

1.- A págs.3/4 se presenta Beatriz el Valle Díaz MIN N° 18596226, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio, sobre un inmueble que se encuentra ubicado en el Dpto. de Juan B. Alberdi, sito en calle Marcos Sarstre N° 46 (también denominada Marañon 2da cuadra) de la ciudad de Juan B. Alberdi, identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N° 68.373; Mat. N° 55.259; Orden N° 1107; y Padrón N° 68.374; Mat. N°55.259; Orden N° 1108; Circ. I; Secc. B; M.14 A; Parc. 19/20. Delimitado por los siguientes linderos: al Norte: Hugo Pavelka; al Sur: calle Marcos Sarstre; al Este: José Daniel Castillo; y al Oeste: Jesús Valdez, Ramona de Diaz y Elva de Varela.

Manifiesta que se encuentra en posesión publica pacifica, continua de buena fe , quieta e ininterrumpida y a titulo de dueño del inmueble objeto de esta Litis, habiendo realizado en el mismo diversos actos posesorios, manifestando en forma publica su animus domini sobre el bien razón

objeto del presente juicio desde hace más de 20 años.

Dice que sobre dicho inmueble ejerce su posesión desde el año 1991 aproximadamente, esto es desde hace más de 23 años en forma ininterrumpida sin que jamás nadie le haya obstaculizado o de algún modo le cuestionasen su posesión, que siempre fue pública, quieta, pacífica y sin vicios, es decir con todas las características necesarias para la procedencia de esta acción.

Relata que en fecha 2 de abril de 1991 mediante escritura N° 6 la Sra. María Elena Romero de Díaz le cedió todas las acciones y derechos que le corresponden en la sucesión de su madre Elena Evangelista Mercado de Carrizo, quien era esposa del titular dominial el Sr. Ambrosio de Jesús Carrizo, quien había adquirido el inmueble mediante escritura 2210 de fecha 31 de diciembre de 1965, como surge de la escritura que adjunta.

Expresa que en dicho fundo, desde que adquirió la posesión, realizó diversos actos posesorios como ser la construcción de una galería, cocina, baño, dos dormitorios, lavadero, lo cual significó una gran inversión y mejora en el mismo, donde se le colocó el piso, cerámica en su frente, todas las ventanas, el plantado de árboles frutales, se colocó una alacena en la cocina, se cambió techos, se puso una nueva puerta de madera, cambio de cañerías del inmueble, etc.

Dice que desde siempre se abonaron en forma puntual los impuestos tanto provinciales como municipales, así como el pago de servicios que viene a nombre de su esposo Ernesto Antonio Ledesma.

2.- De págs. 44 a 76 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, a la Municipalidad de Juan B. Alberdi, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes. Atento los resultados de dichos informes, de Juzgado Federal Electoral, de Mesa de Entradas de Concepción y de Tucumán, se citan mediante edictos a Díaz de Varela Marquesa Carmen del Valle y Carrizo Ambrosio y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble, objeto de este juicio (pág.103).

3.- A pág.129 se presenta Agustín Eugenio Acuña, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo con carácter itinerante del centro judicial Concepción y Monteros, en representación de Ambrosio Carrizo y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble. Contesta demanda negando los hechos y el derecho invocado por la parte actora en la demanda.

4.- A pág. 129 corre traslado de la demanda a Estela Beatriz del Valle Varela y en fecha 21 de febrero de 2020 a Varela Marquesa Paola Mondino.

Atento a lo informado por los oficiales notificadores se cita por edictos a Varela Marquesa Paola Mondino.

5.- En fecha 17/08/2023 obra Resolución de Beneficio para litigar sin gastos otorgada a favor de la actora.

6.- En fecha 13/12/2023 se presenta el Defensor Oficial de la I Nominación, el Dr. Horacio Carbonell, en representación de Varela Marquesa Paola Mondino y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora.

7.- En fecha 01/08/2024, se lleva a cabo la primera audiencia, 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 informativa, cuaderno N°3 inspección ocular, mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N° 1 documental; y la codemandada: cuaderno N° 1 instrumental.

8.- En fecha 21/10/2024 se celebra la segunda audiencia prevista en la legislación vigente, por lo que se producen las pruebas pertinentes.

9.- Posteriormente 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 (accesión de posesión). 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 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 la inspección ocular, en dicha acta, se dejó constancia de que la actora reside en el inmueble junto a su esposo e hijos.

Asimismo, se verificó que la propiedad cuenta con dos salones alquilados, uno utilizado como taller de motos y el otro como almacén, también se constató la existencia de un garaje de aproximadamente 3 metros por 40 metros; la vivienda principal dispone de cinco dormitorios, una cocina y una galería, además de un módulo habitacional independiente con dos habitaciones y un baño.

Durante la inspección, se observaron mejoras realizadas en la propiedad, estimadas en unos 12 años de antigüedad. Asimismo, se llevó a cabo un informe vecinal, en el cual los vecinos coincidieron en que la familia Díaz-Ledesma ha residido en el inmueble por aproximadamente 40 años.

Ademas declararon los testigos, Daniel Sergio Brito, Matilde del Valle Esparza, Claudia Patricia Aranda y Gerardo Luis Soria, quienes coincidieron que los poseedores, desde hace mas de 20 años, habiendo hecho distintos actos posesorios, como ser haber tenido negocios en el lugar.

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: la inspección ocular, declaración de testigos, y documentación original adjuntada. Dentro de dicha documentación se encuentran: comprobantes de pago de SAT; boletas se SAT; boletas de EDET; recibos de municipalidad de Juan Bautista Alberdi ; boletas de Gasnor ; estado de cuenta; plano de mensura n° 69120/14.

Sumado a ello, Edet informo que desde el 07/03/2001 la Sra. Díaz, actora en autos, solicito la titularidad del servicio a su nombre, pasando luego a su esposo y posteriormente a su hija. De igual manera Gasnor informo que desde el año 1998 el titular es el esposo de la actora en autos.

En relación a la antigüedad de la posesión, aclaro que ello fue probado mediante los dichos de los testigos, mediante inspección ocular 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 (señalada más arriba), los dichos de los testigos, 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 se ha ejercido en forma pacífica e ininterrumpida. Por ello, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que la actora Beatriz el Valle Díaz 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.- 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, 15/12/2014, 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).

7.- 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 Beatriz el Valle Díaz MIN N° 18596226, ha adquirido desde fecha **15/12/2014** por prescripción veinteñal el dominio encuentra ubicado en el Dpto. de Juan B. Alberdi, sito en calle Marcos Sarstre N° 46 (también denominada Marañon 2da cuadra) de la ciudad de Juan B. Alberdi, identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N° 68.373; Mat. N° 55.259; Orden N° 1107; y Padrón N° 68.374; Mat. N°55.259; Orden N° 1108; Circ. I; Secc. B; M.14 A; Parc. 19/20. Delimitado por los siguientes linderos: al Norte: Hugo Pavelka; al Sur: calle Marcos Sarstre; al Este: José Daniel Castillo; y al Oeste: Jesús Valdez, Ramona de Diaz y Elva de Varela. Con antecedente dominial a nombre Carrizo, Ambrosio de Jesus, Matricula Registral R 15587

**II.-**Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**III.-** Costas por el orden causado

**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 12/02/2025**

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>.