

Expediente: **264/22**

Carátula: **CARRAZAN MIRIAM GRACIELA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **18/02/2025 - 04:49**

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

90000000000 - **AZUCARERA ARGENTINA S.A. -DEMANDADO**

20309985436 - **CARRAZAN, MIRIAM GRACIELA-ACTOR**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

**CENTRO JUDICIAL CONCEPCION**

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

ACTUACIONES N°: 264/22



H20901740378

**JUICIO: CARRAZAN MIRIAM GRACIELA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 264/22.-**

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

**Concepción, 17 de Febrero de 2025.-**

### **Resulta que:**

1.- En fecha 23/06/2022 se adjunta demanda presentada por Miriam Graciela Carrazan, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en calle Sarobe N°154 Barrio El Nevado de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán el cual según Plano de Mensura Nro. 85031/22, Expte. Nro. 7509/22, posee una superficie de 325.9255 m2.; Nomenclatura Catastral: Circ: I, Secc: C2, Mzna: 116, Parc 10, Padrón Nro. 156.816; Matrícula Catastral 29087.

Manifiesta que el inmueble fue adquirido originariamente por el Sr. René Oscar Carrazan, el 10 de diciembre de 1975 a la S.A. Azucarera Argentina, Comercial e Industrial, con domicilio en Ingenio "La Corona", Concepción Tucumán mediante boleto de compraventa que adjunta.

Señala que posteriormente el inmueble referenciado fue adquirido mediante Escritura N° 78 de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios y Posesorios de fecha 22/05/2015 por la Sra. Miriam Graciela Carrazan a los Sres. René Oscar Carrazan y Sergio Omar Carrazan, mediante Escritura N° 119 de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios de fecha 22/06/2015 por la Sra. Miriam Graciela Carrazan al Sr. Félix Oscar Carrazan, mediante Escritura N°119 de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios de fecha 29/08/2018 por la Sr. Miriam Graciela Carrazan a los Sres. Miguel Ángel

Carrazan, Mónica Liliana Carrazan y Sandra Mabel Carrazan. Señala que desde esa fecha tiene la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, con animus domini sobre el inmueble descrito.

Continúa diciendo que es poseedora animus domini del inmueble que se prescribe en su carácter de sucesoras a título singular de sus antecesores en la sucesión y que unidas superan con creces el tiempo exigido por la ley para usucapir.

Destaca que se realizaron innumerables actos en los términos del art. 1911 del C.C y C, lo que la acredita como única y verdadera dueña de la cosa. Que son prueba de la continuidad y publicidad actos tales como plano de mensura, pago de impuestos, que el inmueble se encuentra cerrado con tapia de material existiendo en su interior una vivienda o sea, que existen numerosas construcciones dentro del mismo donde actualmente podrían decir que el mismo luce remodelado prácticamente en su totalidad.

2.- De fecha 07/07/2022 a 08/06/2023 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario, al Registro Inmobiliario, al Sr. Director de Catastro de Área de Inmuebles Fiscales, al Sr. Director de Rentas de la Municipalidad de Concepción, con sus respectivos informes.

Atento los resultados de dichos informes, se ordena correr traslado de la demanda a Azucarera Argentina S.A. CEI Ingenio La Corona, quienes no contestan demanda.

3.- En fecha 22/02/2024 se lleva a cabo la primera audiencia. 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 testimonial; cuaderno N°2 instrumental, cuaderno N°3 inspección ocular y cuaderno de prueba N°4 informativa. Mientras que la parte demandada no ofrece ni produce prueba.

6.- En fecha 08/08/2024 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y la parte actora presenta su alegato.

7.- En fecha 09/08/2024 se practica planilla fiscal y luego del dictamen fiscal civil favorable al progreso de la acción, 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. 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- “ Guiterrez 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 una inspección ocular llevada a cabo por el Oficial de Justicia. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: *“(l)las medidas de la superficie es de aproximadamente 10x30; todo construido en ladrillo y en un muy buen estado de conservación; se encuentra colocado el cartel indicativo de la prescripción de aproximadamente 2X2 metros. El inmueble tiene en la planta baja en el frente un local comercial, cuatro habitaciones, 2 baños en el fondo, hay un quincho con un baño y una piscina; en su planta alta hay un baño, una cocina y un dormitorio grande. Toda la casa esta hecha a nueva; sus linderos son al Este calle Sarobe, al Oeste una casa abandonada y desconoce a sus dueños, al Norte la familia Silva y al sur la familia de Nieto; la antigüedad de la propiedad es del año 1977 que fue cuando se entregó el barrio()*”.

También acreditó sus actos posesorios mediante prueba testimonial con la declaración de los testigos María Elena Figueroa DNI N° 17.869.351 y Carolina Beatriz Pérez DNI N° 27.142.209.

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 sí", 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 85031/22, Boleto de Compraventa de fecha 10/12/1975; 28 Boletas de DGR de Tucumán desde el año 2003 a 2007; 8 Boletas de Pago de Impuesto de SAT de año 2010, 2011 y 2014; 7 boletas de pago de EDET correspondiente a los años 1996, 1998, 2009 y 2011.

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 Miriam Graciela Carrazan 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.- 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, 22/06/2022, 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).

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 Miriam Graciela Carrazan, ha adquirido desde fecha 22/06/2022 por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle Sarobe N°154 Barrio El Nevado de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán el cual según Plano de Mensura Nro. 85031/22, Expte. Nro. 7509/22, posee una superficie de 325.9255 m<sup>2</sup>.; Nomenclatura Catastral: Circ: I, Secc: C2, Mzna: 116, Parc 10, Padrón Nro. 156.816; Matrícula Catastral 29087.

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 17/02/2025**

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>.