

Expediente: **26/17**
Carátula: **ORTENBACH ESTELA BEATRIZ S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **26/10/2023 - 04:48**

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

900000000000 - AVILA, BEATRIZ-DEMANDADO

900000000000 - AVILA, ROBERTO-DEMANDADO

20243490570 - ORTENBACH, ESTELA BEATRIZ-ACTOR

30716271648834 - DEFENSORIA OFICIAL DE LA IA. NOMINACION, -DEFENSOR DE AUSENTES

900000000000 - AVILA, SEBASTIAN TOMAS-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 26/17



H20702643033

JUICIO: ORTENBACH ESTELA BEATRIZ s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 26/17.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 500 AÑO
2023

CONCEPCIÓN, 25 de Octubre de 2023.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: **“Ortenbach Estela Beatriz s/Prescripción adquisitiva”**, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- A págs. 2/5 se presenta el letrado Martin Tadeo Tello, en representación de Estela Beatriz Ortenbach DNI N° 5.305.612, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado en la localidad de Huasa Pampa Sud, Dpto. La Cocha, Pcia. de Tucumán. Identificado con Padrón Catastral N° 91.123, Matrícula/Orden 65210/68, Parcela: 794, Lam. 468; y Padrón Catastral N° 91.122, Matrícula/Orden 65205/61, Parcela 786, Lamina 467 de la Circuncripción I, Sección B. Linda al Norte con propiedad de Federico Villafañe, al Sur y al Este con camino vecinal y al Oeste con Gloria Beatriz Lencina.

Manifiesta que la demandante ejerce la posesion animus sibi habendi sobre el inmueble en cuestión desde hace treinta años a la fecha de iniciación de este juicio.

Dice que la actora se ha comportada como dueña absoluta exclusiva del inmueble de la Litis realizando diversos actos jruidicos y de hecho que revelan el animo de tener para si la cosa

inmueble.

Que se ha ocupado de la administración de lote, desmalezamiento de alambrados, reparación de cerca perimetral, pago de impuestos por ante la DGR, construcción de un salón destinado a ser un almacén de ramos generales, edificación de la vivienda familiar donde actualmente reside junto a su hijo mayor Roberto Avila, su nuera y su nieta Julita Avila.

Que desde hace mas de treinta años a la fecha, el actor se mantiene y conserva la posesion del inmueble, siendo dicha posesion ejercida de manera publica pacifica, continuada, ininterrumpida.

2.- De pág. 39 a 80 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, a la comuna de Huasa Pampa, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes. Atento los resultados de dichos informes, se libran oficio a Mesa de Entradas del Centro judicial Capital y Concepcion, como asi también al Juzgado Electoral.

Posteriormente, luego de lo informado por dichas unidades, se cita mediante edictos a Nicolasa Valdez de Frias y/o sus herederos que se creyeren con derecho sobre el inmueble, objeto de este juicio.

3.- En fecha 29/04/2022 se presenta María Constanza Taboada Ruiz, Auxiliar de Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la I° Nominación, en representación de Nicolasa Valdez y/o sus herederos que se creyeren con derecho sobre el inmueble, y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

En fecha 12/08/2022 se cita a BEATRIZ AVILA, ROBERTO AVILA y SEBASTIAN TOMAS AVILA, a los fines de estar a derecho ene los presentes autos.

4.- En fecha 07/07/2022 se decreta la apertura a pruebas y se cita a las partes a una audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

5.- En fecha 23/03/2023 se celebra la Primera Audiencia conforme lo dispone la legislación vigente.

La parte actora ofrece y produce: cuaderno N°1 informativa; cuaderno N°2 inspeccion ocular; cuaderno N°3 testimonial y cuaderno N° 4 instrumental.

6.- En fecha 07/08/2023 se produce la Segunda Audiencia celebrada en el marco de la oralidad. Se producen las pruebas pertinentes.

7.- En fecha 14/08/2023 se practica planilla fiscal y luego del dictamen favorable del Sr. Fiscal, pasan los autos a despacho a resolver.

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.- 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 requiere 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. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjunta digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: “ el inmueble que es de su residencia permanente desde hace 35 años y que consta de una galería a todo el frente, de 9 metros de ancho y 3,05 mts de largo, una living comedor de 9 mts, por 4 mts, luego una cocina de 4 mts por 3 mts y una habitación de 3 mts por 3 mts, una sala de estar que tiene tres dormitorios dos de los cuales poseen baño propio y un lavadero, la construcción finaliza con una galería similar a la galería de adelante. Las dimensiones totales del terreno son de 50 mts de fondo, en sentido este a oeste, 47 mts de ancho sentido Norte a sur. Toda la edificación

esta revocada, con pisos de mosaicos y cerámicos, techos de chapa de cinc y cielorrasos de yeso”

Estos datos fueron confirmados por las declaraciones testimoniales de Norma Liliana Aguirre, Ramón Alberto Villafañe, José Carlos Molina, Norma del Valle Medina.

La primera indico que el inmueble se encuentra a tres cuadras de su casa y que la conoce porque tenía un negocio allí, y vive allí hace más de 30 años en dicho inmueble.

El Sr. Villafañe manifestó que conoce a la actora, ya que es vecino, y que empezó con un negocio y luego empezó a edificar, en la actualidad vive ahí, el negocio se trataba de un negocio pequeño, y luego fue creciendo, la propiedad fue adquirida a Nicolasa Valdez de Frias.

Los demás testigos coincidieron en que la actora vive con su familia hace mas de 30 años.

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: declaración de testigos, y documentación original adjuntada. Dentro de dicha documentación se encuentran: Plano de Mensura N° 54959/08, contrato de compraventa de fecha 02/06/1988, comprobantes de pago de SAT, facturas de EDET SA, factura de Directv, resumen de cuenta de Tarjeta Naranja.

En relación a la antigüedad de la posesión, aclaro que ello fue probado mediante los dichos de los testigos, 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, 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 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 Estela Beatriz Ortenbach DNI N° 5.305.612 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.- 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 Estela Beatriz Ortenbach DNI N° 5.305.612, ha adquirido desde fecha / /23 por prescripción veintenal el dominio sobre un inmueble en la localidad de Huasa Pampa Sud, Dpto. La Cocha, Pcia. de Tucumán. Identificado con Padrón Catastral N° 91.123, Matrícula/Orden 65210/68, Parcela: 794, Lam. 468; y Padrón Catastral N° 91.122, Matrícula/Orden 65205/61, Parcela 786, Lamina 467 de la Circunscripción I, Sección B. Linda al Norte con propiedad de Federico Villafañe, al Sur y al Este con camino vecinal y al Oeste con Gloria Beatriz Lencina.

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 25/10/2023

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>.