Expediente: **39/22**
Carátula: **CRUZ MIGUEL WENCESLAO Y OTRA C/ TORRES PETRONA Y/O TORRES DE GONZALEZ PETRONA M S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **17/05/2024 - 04:41**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27137108610 - CRUZ, MIGUEL WESCENLAO-ACTOR/A
90000000000 - GONZALEZ, ESTELA DEL VALLE-DEMANDADO
307162716481511 - TORRES, PETRONA-DEMANDADO
307155723181519 - FISCALÍA EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL 1ERA MONTEROS
27137108610 - CENTENO, BEATRIZ CRISTINA-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 39/22

H3020174553

CAUSA: CRUZ MIGUEL WENCESLAO Y OTRA c/ TORRES PETRONA Y/O TORRES DE GONZALEZ PETRONA M s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE: 39/22

Juzg. Civil y Comercial Comun U. Nom

Centro Judicial Monteros

R E G I S T R A D O

Sent. N° 72Año 2024

Monteros, 16 de mayo de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver los presentes autos caratulados: **CRUZ MIGUEL WENCESLAO Y OTRA c/ GONZALEZ ESTELA DEL VALLE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**, de cuyo estudio,

RESULTA:

1- En fecha 15/03/22, se presentan los Sres. Miguel Wenceslao Cruz DNI 8.117.840 y Beatriz Cristina Centeno DNI 12.655.686, con el patrocinio letrado de Laura Norma Cabrera e inician juicio de prescripción adquisitiva de dominio en contra de la Sra. Estela del Valle Gutiérrez LC 6.637.766.

El objeto de la acción está constituido por un inmueble ubicado en Belgrano s/n, Tafí del Valle, y que según plano de mensura n° 83258/2021, su nomenclatura catastral es la siguiente: Padrón: 182.957; Padrón Catastral 182.957;Circ: III; Sec: A;Mzna. 10, Parc: 1ª; Matricula 325 27, Orden 72. Nomenclatura municipal: Padrón 1990; Circ. III, Sección A, Mza 10; Parcela 1A, - Superficie según mensura 1055,1313 m2, conforme plano de mensura que adjunta con la demanda. Linderos: al norte calle Inca Hascar; al sur calle Av. Pte Perón; al este Av. Belgrano; al oeste sin calle, Rio el Churqui.

Respecto a los hechos, manifiestan que desde antes de instrumentar mediante boleto de compraventa de fecha 16 de abril de 1993 (pasado por la Dir. Grl de Rentas en fecha 03/05/93), adquirieron acciones y derechos sobre el inmueble sito en calle Belgrano s/n de la Villa de Tafí del Valle con 11,80mts de frente por 27,80mts de fondo, que le correspondían a Estela del Valle González por convenio de partición realizado en el sucesorio de sus padres González Fermín y Torres Petrona.

Afirman que, desde esa fecha hasta la actualidad, habitaron el inmueble objeto de litis, que lo hicieron a título de dueños y en forma pública, notoria, pacifica, continua e ininterrumpida. Que realizaron innumerables actos con intención a titulo de propietarios; como ser el pago de los servicios que gravan el inmueble, realizando la conexión del servicio de energía eléctrica y ampliando las comodidades del hogar.

Sostienen que la posesión de ellos es pública y notoria, que desde el año 1985 realizaron con regularidad los actos posesorios. Que constituyeron en el inmueble su vivienda, lo que se pone en evidencia en las caratulas de las libretas de calificaciones de su hijo, Miguel Ángel Benjamín Cruz, al consignarse como su domicilio la calle Manuel Belgrano s/n, Tafí del Valle. Acompaña prueba documental.

Acompañan plano de mensura de fecha 13/07/21 M° 83258/21 donde constan las medidas del lote de forma irregular a usucapir que son de punto 5 a 6: 3,59m, de punto 6 a 7 23,72m; de punto 7 a 8 11,69m; de punto 8 a 9 34,38m; de punto 9 a 10 10,32m; de punto 1 a 2 41,29m; de punto 2 a 3 3,63m; de punto 3 a 4 2,34m; de punto 4 a 5 21,07m; de cuya compulsa surge una superficie de 1005,1313m2.

Aclaran que si bien adquirieron el inmueble según medidas de compraventa de fecha 16/04/93 de 11,80mts de frente por 27,80mts de fondo, luego la Sra. González continúo vendiendo parte de lo que era propiedad de ellos sin su consentimiento, por lo que solo pretenden usucapir lo efectivamente por ellos ocupados.

Ofrecen pruebas y solicitan se tenga iniciada la demanda de prescripción adquisitiva.

2- En fecha 22/04/2022,se libraron oficios a la Dirección General de Catastro de la Pcia, Municipalidad de Tafí del Valle y Dirección General de Catastro - Área Inmuebles Fiscales. El 05/05/2022 contestó la Dirección General de Catastro - Área Inmuebles Fiscales manifestando que el inmueble objeto de la litis no pertenece al Superior Gobierno de la Pcia.En fecha 24/06/2022 contestó la Municipalidad de Tafí del Valle, informando que el Padrón 182957 corresponde a una fracción en mayor extensión dentro de la cual existen nueve padrones municipales en situación provisoria, ya que todos son poseedores y que no existe superposición entre los padrones que se detallan.

En fecha 31/05/2022, regresó oficio informado de la Dirección General de Catastro de la Pcia indicando que el Padrón N° 182.957 no tiene inscripción en Registro Inmobiliario y se encuentra empadronado a nombre de Torres, Petrona, S/DNI y que posee varios planos de Prescripción Adquisitiva, entre ellos el N° 83258/2021- Expte. N° 2310/S-2021 a nombre de Cruz, Miguel Wenceslao, DNI N° 8.117.840.

En fecha 28/06/22 el Juzgado de Paz de Tafí del Valle, informa que constató la instalación del cartel indicativo cumpliendo las exigencias de ley.

En fecha 10/08/22 se libró oficio al Registro Inmobiliario de la Pcia. a fin de que informe si el inmueble de la litis, padrón N° 182.957, se encuentra inscripto en esa repartición, a quién se consigna como titular dominial y si el padrón mencionado anteriormente tiene desmembraciones y/o modificaciones. Asimismo informe si la Sra. Torres Petrona, D.N.I. N°: desconocido, tiene algún inmueble inscripto a su nombre. Se hizo constar que el inmueble se encuentra ubicado en Avda Belgrano s/n - Tafí del Valle. El oficio regresó el 17/08/22 informando que el padrón solicitado no corresponde a un antecedente registral conforme su Índice de Titulares de Dominio en formación y que se adjuntó el reporte de búsqueda de propiedades a nombre de la persona mencionada. Igualmente, con el informe se acompaña antecedente dominial libro 8, folio 161, serie A Norte -de un inmueble ubicado en la localidad de San Miguel de Tucumán-.

En fecha 04/10/2022 se ordena librar oficio al Juzgado Federal - Secretaría Electoral- a fin de que informe el último domicilio de Sra. Torres Petrona (DNI desconocido). Este volvió informado el

12/12/22 manifestando que los datos para conocer el domicilio de la persona resultan insuficientes.

En fecha 21/12/22 se libraron oficios a las Mesas de Entradas Civiles de los Centro Judiciales de Monteros, Concepción, del Este y Capital a fin de que informen si se encuentra iniciada la sucesión de la Sra. Torres Petrona y/o Torres de González Petrona M. (DNI desconocido). Todas las dependencias informaron que el resultado de la búsqueda fue negativo.

En fecha 20/03/2023, la Dra. Cabrera Laura Norma presentó escrito manifestando, bajo juramento, haber realizado sin éxito las gestiones tendientes a conocer el domicilio, paradero o cualquier información de interés respecto de la Sra. Torres Petrona y/o Torres de González Petrona M.

En fecha 31/03/2023 se publicaron edictos judiciales por el término de ley.

En fecha 18/05/23 se designó al Defensor de Ausentes de este Centro Judicial para que intervenga en representación de la Sra. Torres Petrona y/o Torres de González Petrona M., D.N.I (DESCONOCIDO), y/o de sus herederos y/o de las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio, corriéndosele el traslado de la demanda

3- En fecha 06/06/23, contesta demanda el Sr. Defensor Oficial Civil y del Trabajo de este Centro Judicial, en el carácter de defensor de ausentes.

En primer lugar, formula una negativa general a los hechos y pretensiones formuladas por los actores.

Niega que los actores hubiesen adquirido el inmueble ubicado en calle Belgrano s/n de Tafí del Valle, mediante boleto de compra venta de acciones y derechos hereditarios a la Sra. Estela del Valle González; así como también, que la supuesta cedente hubiese cedido el inmueble objeto de litis.

Niega la eventual adquisición de buena fe y a titulo oneroso de los actores. Como así también, que hubiesen entrado en una posesión real, efectiva y libre de ocupantes al inmueble.

Desconoce que el instrumento sellado ante la DGR otorgue fecha cierta al comienzo de la posesión.

Niega asimismo que, el carácter de continuidad de posesión se encuentre cumplimentado. Que los actores poseyesen el inmueble desde el año 1985; y que, comenzaran la instalación de luz y agua.

Por otro lado, no solo niega la posesión con *animus domini* de los actores, sino también que esta hubiese sido, por 20 años, como lo establece la ley y que la prueba documental acompañada sea autentica, veraz y eficiente para la prescripción adquisitiva.

Aclara que, en el carácter de representante de ausentes, su defensa únicamente será técnica y no material, en tanto que desconoce las circunstancias de hecho del presente proceso.

Por último, solicita el rechazo de la presente demanda, al considerar que no se encuentra acreditada la posesión ostensible y continua por el plazo de 20 años; así como tampoco surge la realización de actos posesorios por parte de los actores.

4-En fecha 07/07/23 dictaminó la Sra. Fiscal, quien consideró que estaban dados todos los recaudos legales para tener por trabada, correctamente, la litis.

5- En fecha 24/0723 se abrió la causa a prueba.

En fecha 19/10/23 tuvo lugar la audiencia de conciliación y proveído de pruebas, en fecha 05/02/24 se realizó la audiencia de producción de pruebas, con exposición de los alegatos. Allí se notificó a las partes de la planilla fiscal.

En igual fecha, se ordenó correr vista a la Sra. Fiscal Civil y del Trabajo de este Centro Judicial a fin de que se expida por el fondo, quien emitió dictamen en fecha 14/02/24.

En fecha 15/02/24 pasaron los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

1- Antecedentes

Los actores intentan adquirir el dominio sobre un inmueble ubicado en Belgrano S/N, Tafí del Valle, Nomenclatura catastral: Padrón N° 182957; Padrón Catastral 182957; Circ: III; Sec: A; Mza 10 Parc: 1ª; Matricula 325 27, Orden 72. Nomenclatura municipal: Padrón 1990; Circ. III, Sección A, Mza 10; Parcela 1A, - Superficie según mensura 1055,1313 m2, conforme plano de mensura que adjuntan con la demanda.

El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido el art. 476 CPCCT se halla cumplimentado con el plano de mensura N°83258/21 adjuntado y con los informes requeridos a las oficinas públicas reseñadas en las resultas. De allí surge que el padrón referido no corresponde a un antecedente registral en la Dirección del Registro Inmobiliario, pero conforme lo detallado por la Dirección Gral. de Catastro, se encuentra empadronado a nombre de Torres Petrona S/DNI.

Aclarado lo anterior, corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada.

2- Cuestión Preliminar.

Previo a analizar las pruebas rendidas en autos, corresponde referirme al derecho aplicable al caso. Al respecto, advierto que el art. 7 del CCCN (que entró en vigencia el 01/08/2015) establece que: “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 producen; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

Sin embargo, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 2537 que dispone: “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”. De allí que, incluso si el plazo se cumpliese con posterioridad a la fecha del inicio de la vigencia del código, correspondería aplicar el Código Velezano.

Además, 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, según sus dichos, con anterioridad a la interposición de la demanda, de modo que no caben dudas al respecto de la necesidad de aplicar al caso el Código Civil Velezano, salvo en lo que respecta a las normas de carácter procesal que son de aplicación inmediata (CNCiv., Sala L, 12/-11-2015, “Villegas Eva Vitalina c/ Rosi de Torroba, María Isabel y Otro s/ Prescripción adquisitiva” RCCyC 2016 -Abril- p. 2016; D.J. del 15/06/2016, p. 70; D.J. del 13-7-2016, p. 77 AR/JUR/62102/2015), como por ejemplo, la que prevé el art. 1905 CCCN.

Sin perjuicio de lo expuesto, aclaro que el CCCN no ha introducido en materia de prescripción adquisitiva modificaciones sustanciales al instituto de la prescripción adquisitivo. Por lo que la aplicación del Código Civil en lugar del Código Civil y Comercia de la Nación, no implica, en los hechos, un cambio de exigencias procesales ni sustanciales a considerar a los fines de evaluar la procedencia de la acción instaurada.

3- Análisis de la prueba

Al respecto de la prescripción adquisitiva, el art. 3948 CC dispone que 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; de modo que permite que una situación de hecho se transforme en una situación de derecho.

El fundamento de la usucapión está en el interés público, pues su objetivo es estimular la producción y el trabajo. (Kiper, Claudio y Otero Claudio, *Prescripción Adquisitiva,* RubinzalCulzoni, 2017, p.15).Como afirma Mariani de Vidal, el fundamento de la prescripción adquisitiva, al igual que el de la liberatoria, es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica,

liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social (Mariani de Vidal, Marina, "Curso de Derechos Reales", Tomo III, Buenos Aires, Zavalía, 1.995, pág. 276).

A ello se agrega un profundo contenido social, puesto que, frente al no uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo a quien realmente las hace producir. (Art. 2.510 Código Civil).

Así las cosas, 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; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

En este sentido, 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, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como *animus rem sibihabendi, o animus domini, o animus possidendi, o animus dominantis.*

Lo sentado precedentemente permite definir al poseedor como toda persona que dispone de hecho como lo haría el titular del derecho real, sin reconocer un derecho superior al suyo; debe tratar la cosa como si le perteneciera por derecho; debe comportarse respecto del inmueble como si fuera el propietario (u otro derecho real) negándose a reconocer en cabeza de otro un derecho cualquiera superior al suyo (Highton, Elena I., *Derechos Reales,* t.2, *Dominio y Usucapión,* II, Parte Segunda, *Modos de adquisición y extinción del dominio. Usucapión,* Hammurabi, Buenos Aires, 1983, p. 158).

Aclarado lo anterior, ingresaré al análisis de la prueba rendida en autos.

Como se dijo antes, los actores presentaron plano de mensura para prescripción adquisitiva N°83258/21, del que surge que el inmueble se encuentra ubicado en calle Belgrano S/N, Tafí del Valle, Nomenclatura catastral: Padrón N° 182957; Padrón Catastral 182957; Circ: III; Sec: A; Mza 10 Parc: 1ª; Matricula 325 27, Orden 72. Nomenclatura municipal: Padrón 1990; Circ. III, Sección A, Mza 10; Parcela 1A, que sus medidas son de punto 5 a 6: 3,59m, de punto 6 a 7 23,72m; de punto 7 a 8 11,69m; de punto 8 a 9 34,38m; de punto 9 a 10 10,32m; de punto 1 a 2 41,29m; de punto 2 a 3 3,63m; de punto 3 a 4 2,34m; de punto 4 a 5 21,07m; de cuya compulsa surge una superficie de 1005,1313m2.

Asimismo, con su escrito de demanda acompañaron contrato de compraventa de acciones y derechos que le pudieren corresponder a la Sra. Estela del Valle González sobre el inmueble sito en calle Belgrano s/n de Tafí del Valle, aclarando que el inmueble se compone de 27.80mts de frente por 11.80mts de fondo; que corresponde a la cedente por convenio de partición en el juicio caratulado “González Fermín S/ Sucesión”. El instrumento fue suscripto en fecha 16/04/1993 y se certificaron firmas ante la escribana Silvia B. Chein en fecha 25/09/1997.

Al respecto, corresponde considerar la aclaración por parte de los actores, que la superficie a prescribir sufrió modificaciones en sus medidas, por una afectación por parte de la Sra. González; que fue subsanada con la cesión de mas metros al fondo, situación que igualmente se ve plasmada en el plano de mesura que incluye la posesión que efectivamente ejercerían los actores y con respecto a la cual se analizará la prueba rendida en autos.

Corresponde entonces analizar si los actores han demostrado la posesión material ejercida a titulo de dueño por sí, por el plazo de ley.

La prueba que da cuenta del cumplimiento de tal exigencia con contundencia es la de inspección ocular efectuada por el Juzgado de Paz de Tafí del Valle, en fecha 01/11/23. Allí el prosecretario actuante constató, respecto del inmueble objeto de litis: que se trata de un inmueble de forma irregular, totalmente cerrado, cercado con tela metálica en sus linderos norte (12 mts aprox.), sur (65 mts aprox) y oeste (20mts. Aprox); mientras que el lindero norte se encuentra con pared medianera. El funcionario actuante, especificó que se accede a la propiedad por Av. Belgrano y que en su interior se observa un garaje, una construcción de 3mts x 4mts de dos plantas. Luego una vivienda principal de dos plantas; la que en su planta baja consta de 3 dormitorios, 2 baños, cocina, living comedor, 2 oficinas y lavadero. En su planta alta 2 dormitorios, baño, lavadero y cocina comedor.Informa también que el inmueble cuenta con servicios de luz eléctrica, agua corriente, TV

por cable, gas envasado, internet y que se encuentra en perfecto estado de conservación y uso.

Describe a una galería de 10 mts x 4 aprox. Y una construcción de 10 mts por 10mts que consta de baño, cocina y despensa, otro baño con ante baño y un salón totalmente revocado y pintado, todo con pisos de cerámico y techos de loza de hormigón. Indica también que en el predio se observan camineras de hormigón y piedra; numerosos árboles frutales y ornamentales, muchos de ellos de larga data.

Finalmente, describe el Prosecretario que observa que la vivienda principal es antigua y la planta alta mas nueva y aclara que la vivienda y todo el predio es ocupado por el Sr. Cruz y su esposa, Beatriz Centeno. Refiere que allí también vive el hijo de ambos, Miguel Ángel Benjamín Cruz. Consta en el acta que los actores manifiestan que residen en el inmueble desde el años 1989 y que, con el tiempo fueron realizando ampliaciones, como el garaje, el salón, la plata alta de la casa, que ellos colocaron los árboles frutales y realizaron todas las mejoras que actualmente tiene la propiedad.

Con el acta se acompañaron fotografías que tengo a la vista y que dan cuenta de las construcciones referidas, algunas de las cuales son de vieja data y otras, en apariencia, nuevas, así también consta la existencia del cartel indicativo.

Cabe agregar, que en el marco de la inspección ocular antes referida, fue interrogado, como vecino, el S. Walter Federico Merino Méndez quien manifiestó que conoce a los actores a quienes reconoce como propietarios del inmueble y aclaró que viven allí desde 1990, aproximadamente.

También fue interrogada la Sra. Fanny Mariela Yapura Bórquez DNI 22.332.322, quien refirió que hace mas de 30 años los Sres. Cruz y Centeno son propietarios de la vivienda y que residen allí con su hijo. Por último, fue interrogado el Sr. Walter Ernesto Ríos DNI 12.321.934, quien dijo trabajar en la zona desde el año 1998 y afirmó que le consta que los actores viven en el inmueble objeto de litis hace más de treinta años .

Asimismo, la actora ofreció prueba testimonial que se produjo en el marco de la audiencia de vista de causa celebrada en fecha 05/02/24, en la que declararon los Sres. Graciela Josefa Nieva DNI 16.511.688, Walter Federico Marino Menéndez DNI 26.454.956, Clara Alicia Mamani DNI 13.155.820 y José René Ríos DNI17.077.469. Todos ellos, refirieron conocer a los actores por ser vecinos de la localidad e identificaron al inmueble de litis como el domicilio habitual y permanente de la familia Cruz desde la década del ‘90; en especial las Sras. Nieva y Mamani quien afirmaron que conocen tal circunstancia por concurrir sus hijos a una academia de danzas folclóricas que tenía la familia Cruz y concurrir reiteradas ocasiones debieron concurrir al domicilio de estos por cuestiones relacionadas a dicha práctica.

Las declaraciones ni nos testigos fueron objeto de tacha por parte del Sr. Defensor de ausentes, presente en la audiencia.

En definitiva, las pruebas analizadas me persuaden de que, quienes poseyeron el inmueble objeto de litis a titulo de dueños durante los últimos 30 años, fueron los Sres. Miguel Wenceslao Cruz y Beatriz Cristina Centeno, de modo que el plazo previsto en la norma se encuentra sobradamente cumplido.

En efecto se ha probado que, al menos desde 1993, los Sres. Cruz y Centeno constituyeron su hogar familiar en el inmueble de litis, realizando de este modo un acto posesorio indiscutible como lo es la vivienda del grupo familiar.

Asimismo, se ha probado la realización de construcciones de magnitud, realizada por los actores, que acreditan no sólo la posesión que ellos continúan ejerciendo, sino - además- que la ejercen a título de dueños.

En este sentido la jurisprudencia tiene dicho que: "Debe progresar la acción por usucapión, si la demandante -entre otras pruebas- acredita con la declaración de vecinos, que goza pacíficamente de la posesión del terreno, que cercó y realizó en las mejoras como la construcción de un galpón, además de otras precarias, actuando como propietaria durante más de veinte años y abonando en algunos períodos los impuestos municipales, de obras sanitarias y contribución territorial, sin oposición de terceros”. (C.N.Civ., Sala B, 12/05/80, ED, 87-134).

También tengo acreditado el *animus domini*, con que se ejerció la posesión, a partir de la prueba documental, particularmente con el informe remito por la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Tafí del Valle que da cuenta que en fecha 12/09/1989 se dio de alta al padrón municipal N° 1990 a nombre de Miguel Wenceslao Cruz, así como también los comprobantes de pago acompañados referidos a dicho padrón, los que dan cuenta del pago de los impuestos municipales, desde por lo menos el año 2012.

También obran en autos, comprobantes de pago de servicios por el actor. En el CPA4 regresó oficio de EDET (en fecha 16/11/23) informando que el servicio N° 111540,de titularidad del Sr. Miguel Wenceslao Cruz, con vigencia desde el 01/01/1996, en el CPAN°3 regresó oficio de Valle Medios SA que da cuenta de que brinda servicios de internet en el domicilio sito en Av. Belgrano 190 Tafí del Valle desde el 23/05/2017, a nombre de Miguel Wenceslao Cruz.

En el CPAN° 5 regresó oficio de Telecom Personal que da cuenta de que en el inmueble objeto de litis provee el servicio de telefonía fija a nombre del Sr. Miguel Wenceslao Cruz desde la fecha 14/01/1995. Asimismo, en el CPADN°2 consta que la Sociedad de Aguas del Tucumán presta servicios en el inmueble ubicado en calle Belgrano 379 a nombre del actor.

Por otro lado, la Cámara Nacional Electoral, da cuenta que el Sr. Miguel Wencesalo Cruz desde la fecha 24/11/1986, la Sra. Beatriz Cristina Centeno desde la fecha 02/06/1987 y el Sr. Miguel Ángel Benjamín Cruz (hijo de los actores) desde la fecha 18/09/1996 registran como domicilio en la Calle Belgrano s/n, Tafí del Valle.

En suma, en virtud de la valoración de la prueba compuesta realizada, considero que los actores han conseguido acreditar los extremos legales exigidos para la recepción de la acción instaurada, es decir que la posesión ejercida por ellos a titulo de dueños, fue por más del plazo de 20 años exigidos por la norma.

A ello se suma que en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no se ha ejercido en forma pacífica e ininterrumpida. De este modo, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que Miguel Wenceslao Cruz y Beatriz Cristina Centeno han ejercido la posesión a título de dueños, por un período superior a veinte años, sobre el inmueble- objeto de este juicio- en forma pública, pacifica e ininterrumpida; por lo que, coincido con lo dictaminado por la Sra. Fiscal Civil, en tanto estimo que cabe hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

A los fines de cumplir con el art. 1905 CCCN, de aplicación inmediata al caso por tratarse de una norma de carácter procesal, considero que corresponde admitir la acción de usucapión y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de litis por los actores el día desde la fecha de la instrumentación de compra, en 16/04/1993, pues las pruebas dan cuenta incluso de una posesión anterior por los actores.

4- Costas

Las mismas se imponen por su orden atento que la parte demandada fue representada por el Sr. Defensor Oficial en el carácter de defensor de ausentes (art. 61 inc. 1 CPCCT).

5- Honorarios

La regulación de honorarios se difiere para luego de determinada la base regulatoria, conforme lo dispuesto en el art. 39 de la ley 5480.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I°)- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que los Sres. **MIGUEL WENCESLAO CRUZ DNI 8.117.840 Y BEATRIZ CRISTINA CENTENO 12.655.686** han adquirido por prescripción veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en Av. Belgrano S/N, Tafí del Valle, Departamento Tafí del Valle, Tucumán y que según plano de mensura n° 83258/21, su Nomenclatura catastral es la siguiente: Padrón: 182957; Mat. Cat: 35.227;Circ: III; Sec: A; Mzna 10; Parc: 1A - Padrón Municipal N° 1990, Superficie según mensura 1055,1313 m2. Tiene las siguientes medidas: de

punto 5 a 6: 3,72m, de punto 6 a 7 23,72m; de punto 7 a 8 11,69m; de punto 8 a 9 34,38m; de punto 9 a 10 10,32m; de punto 10 a 1 22,84m, de punto 1 a 2 41,29m; de punto 2 a 3 3,63m; de punto 3 a 4 2,34m; de punto 4 a 5 21,07m. Se hace constar que el inmueble descripto se encuentra sin antecedentes en el registro inmobiliario y empadronado a nombre de Torres Petrona. Asimismo, atento a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se deja expresa constancia de que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 14/04/2013.

II°).- COSTAS, por su orden, según lo considerado.

III°).- RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación 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 16/05/2024

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.