

Expediente: **551/07**

Carátula: **LESCANO CARLOS ALBERTO (H) Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **10/05/2023 - 05:01**

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

900000000000 - *LESCANO, CRISTINA DEL VALLE-ACTOR*

900000000000 - *POBLADOR, GLADYS CRISTINA-ACTOR*

900000000000 - *LESCANO, CARLOS ALBERTO-ACTOR*

900000000000 - *SORIA, ESTER ROSA DEL CARMEN-DEMANDADA*

30716271648834 - *SORIA, JUAN-DEMANDADO*

20242792794 - *LESCANO, CARLOS ALBERTO (H)-ACTOR*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 551/07



H20702605212

**JUICIO: LESCANO CARLOS ALBERTO (H) Y OTRO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE.
N°: 551/07.-**

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 198 AÑO

2023

CONCEPCIÓN, 09 de Mayo de 2023.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: **“Lescano Carlos Alberto (H) s/Prescripción adquisitiva”**, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- A págs. 297 se adjunta demanda presentada por Carlos Alberto Lescano (h), Cristina del Valle Lescano, Gladys Cristina Poblador y Carlos Alberto Lescano, en representación de sus hijos menores de edad, Gabriel Hernán Lescano y Enzo Mathias Lescano, quien promueven juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado en calle Gorriti N°: 745 de la ciudad de Aguilares, corresponde a Padrón N°: 65873 - parcela 9 - Circ. I - Secc. A - Manz. 54 - Matric. Catast. 1248 - orden 551 - Dpto. Rio Chico.

Manifiestan que inician la presente acción en el hecho de que poseen el inmueble a título de dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por mas de 20 años.

Destacan que el inmueble fue adquirido por su abuelo don Francisco Poblador en el año 1989 mediante boleto privado a don Sabas Camino, quien a su vez vendió “ la totalidad de acciones y derechos posesorios desde hace mas de cuarenta años (1939), quien a su vez lo había adquirido de don Segundo Soria por convenio privado de dicha fecha (10/09/39)”

Expresan que dicha posesión fue reconocida en los autos “Poblador Francisco s/ sucesión” que se tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la II Nom. Del centro judicial Concepción, y de la resulto adjudicataria su madre doña Gladis Cristina Poblador, quien les cedió las acciones y derechos ante escritura pública pasada por ante Registro N° 11

2.- De págs. 37 a 97 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, a Municipalidad de Aguilares, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

3.- A pág. 107 /108 se presenta Ester Rosa del Carmen Soria, en carácter de heredera, DNI n° 6.244.345, y plantea caducidad de instancia.

A pag. 143/144 contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora..

En relación a los hechos, manifiesta que es heredera legítima del Sr. Sabas Camilo Soria y de María Ester Barrionuevo.

Dice que su madre la Sra. Barrionuevo falleció el día 23 de Enero de 1972 y su padre el Sr. Soria Falleció el día 20 de marzo de 1993.

Indica que su padre les cedió a su hermana y María Adelaida del Valle Soria y a ella, la totalidad de las acciones y derechos que le corresponden o pudieran corresponder en la sucesión de su extinta esposa María Ester Barrionuevo, tanto en los bienes propios de esta como en los que le corresponden como copartícipe en la sociedad conyugal incluida su parte en los gananciales habidos durante su matrimonio.

Dice que dicha cesión fue presentada en los autos “Barrionuevo Martín Eugenio y otro s/Sucesión”.

Menciona que en la cesión antes dicha se encuentra el inmueble objeto de la Litis, y por lo tanto no podía vender a otra persona, pues ya no le pertenecía.

Dice que la cesión fue realizada hacia más de diez años antes del supuesto contrato privado que los actores invocan.

4.- A pág. 157 la parte actora contesta el planteo de caducidad invocado por la demandada.

5.- a pag. 164 obra la Resolución N°311 la cual no hace lugar al planteo de la demandada.

6.- Atento los resultados de dichos informes, de Mesa de Entradas de Concepción y de Tucumán, se citan mediante edictos a Juan Segundo Soria y/o sus herederos y a las personas que se creyeran con derecho sobre el inmueble, objeto de este juicio.

7.- A pág. 173 se apersona el Defensor Oficial de la I Nominación el Dr. Horacio Carbonell en representación de Juan Segundo Soria, y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

4.- A pág. 223, se lleva a cabo la primera audiencia dentro del marco de oralidad dispuesto por acordada N°1079/18. De este modo, en el mismo acto se proveen las pruebas oportunamente presentadas por las partes. Así, la parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 instrumental; cuaderno N°2 inspección ocular, cuaderno N°3 informativa y cuaderno N° 4

testimonial, mientras que la parte demandada no ofreció ni produjo pruebas.

5.- En fecha 06/11/2018 se celebra la segunda audiencia prevista en la acordada N°1079/18, por lo que se producen las pruebas pertinentes.

6.- En fecha 18/03/2019 la parte actora presenta alegatos.

7.- A pág. 283 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 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 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 (uniendo su posesión con la de su antecesor) 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.- Habiéndose resuelto la ley aplicable continuaré con el análisis referente a observar si se cumplen con los requisitos para que proceda la adquisición del inmueble por prescripción. 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 adjuntada a pag. 235 se dejó constancia de lo siguiente: "fuimos recibidos por una persona que dio llamarse Ramon Alfredo Pintos DNI N° 12.197.377 a quien se le hace conocer la medida ordenada no oponiendo a la misma informándonos que él se encuentra en esta propiedad alquilándole a la Sra. Gladis Cristina Poblador, teniendo conocimiento que ella es la propietaria del inmueble ()" Además también se informó que en el mismo inmueble en el primer piso dpto. "A" vive Haydee Ocampo quien manifestó que la Sra Gladis Poblador le presto la propiedad.

Estos datos fueron confirmados por las declaraciones testimoniales de Milda Rosa Perez, Fidela Yolanda Juarez y Tolosa Pablo Marcelo.

Cabe mencionar que fue traído a vista el expediente caratulado "Poblador Francisco S/Sucesion", ahí puedo constatar que a fs 193 se aprobó el proyecto de partición y adjudicación de bienes y se adjudico a los actores en autos el inmueble objeto de la Litis, conforme surge del proyecto presentado a fs 181/190.

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 probado mediante: a) plano de mensura; b) inspección ocular; c) declaraciones testimoniales d) copias de recibos de impuesto inmobiliario

5.- En cuanto a la duración de la posesión durante el tiempo establecido por la ley debo destacar que los actores adjuntaron copia de cesiones de fecha junio de 1989. En ese sentido, es importante resaltar que este tipo de instrumentos no prueban el hecho posesorio, pero constituye un indicio fuerte de la época en que se inició la relación de poder entre el sujeto y la cosa. En tal sentido, este Tribunal y Sala, tiene dicho lo siguiente: "De lo establecido en el último párrafo del art. 2355 del Código Civil, no surge que la posesión se adquiera mediante boleto de compraventa, pues dicho contrato "...no es nunca un modo de adquisición de la posesión, porque esta no se dá con palabras. Será siempre necesaria la tradición, sirviendo el boleto de causa jurídica a la adquisición de la posesión." (Conf. CCCTuc, fallo 229 de fecha 29/07/91), pero constituye en la opinión del suscripto un indicio claro de la época en que comenzaron a poseer los actores, máxime si se tiene presente

que el instrumento tiene fecha cierta. Desde luego que deben existir otras referencias probatorias de las que emerja la convicción razonable de la prueba de la tradición del bien que se pretende usucapir, a favor de los actores." (Cfr. CCyCTuc., Sala 1, "Navarro María Teresa y otro vs Alvaredo Emilio y/o herederos, s/ prescripción adquisitiva", Sentencia n° 354 de fecha 28/08/2008).

6.- 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 parte actora ha ejercido la posesión a título de dueño, 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.

7.- Con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde se impongan por el orden causado.

Por lo que,

Resuelvo:

I.- Hacer lugar a la presente demanda declarando que Carlos Alberto Lescano (h), Cristina del Valle Lescano, Gladys Cristina Poblador y Carlos Alberto Lescano, en representación de sus hijos menores de edad, Gabriel Hernán Lescano y Enzo Mathias Lescano, han adquirido desde fecha 09/05/23 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Aguilares, Departamento Rio Chico, en calle Gorriti N°: 745, corresponde a Padrón N°: 65873 - parcela 9 - Circ. I - Secc. A - Manz. 54 - Matric. Catast. 1248 - orden 551 - Dpto. Rio Chico.

.

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 09/05/2023

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>.