

Prescripcion Adquisitiva Inmuebles Posesion Prueba Pago De Impuestos Nuevo Codigo Civil Y Comercial De La Nacion

JURISPRUDENCIA

En la Ciudad de San Salvador de Jujuy,

capital de la provincia de Jujuy, República Argentina, a los veintiseis días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve, los Sres. Jueces de la Sala Tercera de la Cámara en lo Civil y Comercial, Dres. ALEJANDRA MARÍA LUZ CABALLERO, NORMA BEATRIZ ISSA Y CARLOS MARCELO COSENTINI vieron el Expte. N° C-060837/16, caratulado: ?PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES: GASPAS, SILVIA -GASPAS, JULIA ELVA-CASASOLA, CANDELARIO C/ LEON RUIZ, ADOLFO-LEON, ALCIDES EFRAIN?. La Dra. Alejandra María Luz Caballero dijo: 1. La presente causa tiene inicio con la demanda por prescripción adquisitiva de dominio promovida por la Dra. Marina Olga Paredes Martínez en representación de los Sres. Silvia Gaspar, Julia Elva Gaspar conforme poder general para juicios que obra agregado a fs. 02/03 y en mérito a la personería de urgencia que se le confiere por el Sr. Candelario Casasola. Pretende con ella se declare adquirido por sus mandantes el dominio del inmueble individualizado como una fracción de la Parcela ..., Manzana ..., Sección ..., Circunscripción ..., Padrón ..., Matricula ... ubicado en Calle prolongación Arabe Siria N° ... del Barrio San Cayetano de la Ciudad de La Quiaca, Departamento de Yavi, cuyas medidas, superficie y linderos surgen del plano de mensura para prescripción adquisitiva oportunamente presentado (fs. 05 de Expte. N° C-031553/14). Dirige su acción contra los titulares registrales del inmueble, Adolfo León Ruiz y Alcides Efraín León, así como de cualquier persona que se considerara con derecho al mismo. Fundamenta su pretensión afirmando que sus mandantes son hijos de Rudecinda Casasola, promotora de las medidas preliminares al presente trámite, quien ocupó el bien objeto de la presente litis desde hace más de cuarenta años y cedió sus derechos posesorios a favor de los mismos. Aduce que habiendo llegado a esta Provincia tras contraer matrimonio en la Provincia de Salta los Sres. Marcos Aurelio Gaspar y Rudecinda Casasola, aquel adquirió de un tercero, por boleto de compraventa, el inmueble que se pretende prescribir como terreno baldío y, de a poco con gran esfuerzo, construyó la vivienda familiar empadronándola en la Municipalidad de La Quiaca dotándola de los servicios de luz y agua potable. Afirma así que a partir de 1970 la ocupación del inmueble fue pública, pacífica, continua, quieta e ininterrumpida. Ofrece prueba y pide que, cumplido el trámite de rigor, se haga lugar a su demanda. 2. Encontrándose concluidas las medidas preparatorias reguladas en los arts. 528 y s.s. del C.P.C. que tramitaron mediante Expte. C-031553/14, caratulado: ?Medidas preparatorias a la prescripción adquisitiva: Casasola, Rudecinda c/ Quienes se consideren con derecho León Ruiz, Adolfo-León, Alcides Efraín?. Mediante decreto de fs. 152 se citó y emplazó a los colindantes del inmueble que se pretende prescribir, al Estado Provincial y a la Comisión Municipal de La Quiaca para solicitar su participación como demandados. En función de ello a fs. 163 compareció el Dr. Guillermo Ariel Ahrendts en representación del Estado Provincial y requirió el cumplimiento de recaudos formales y fiscales a los fines de la prosecución de la presente causa. A fs. 188 se hizo efectivo el apercibimiento dispuesto respecto de los colindantes José Gerónimo, Claudia Ramos, Vicente Ramos, Aurelia Martínez, Horacio Cristian Gerónimo (fs. 277) y, como tercero, de la Municipalidad de La Quiaca, en tanto no comparecieron a hacer valer derecho alguno (fs. 188). Por el mismo decreto se dispuso la designación de Defensor Oficial en representación de los Sres. Vicente Ramos, Claudia Ramos y Aurelia Martínez, tomando participación en tal carácter la Dra. Claudia Cecilia Sadir a fs. 194 de autos. Por decreto de fs. 232 se ordenó el traslado de la demanda a quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble a usucapir mediante edictos, cuya publicación en el boletín oficial y en un diario local del inmueble a usucapir por tres veces en cinco días consta a fs. 251/253 y 254/256 de autos. Asimismo obra a fs. 259/260 de autos la exhibición de los edictos en el local del Juzgado de Paz de La Quiaca. Denunciado el fallecimiento del Sr. Alcides Efraín León (fs. 240) e incorporado el expediente B-14.80/1996 caratulado: ?Sucesorio León Ruiz Alcides Efraín? que obra agregado por cuerda, atento el informe proporcionado por el por el Juzgado Federal a fs. 249 respecto al fallecimiento de sus descendientes Eduardo León y Yolanda León se requirió a la actora la denuncia de los herederos de aquellos, hecho que informó de imposible cumplimiento a fs. 270 dando cuenta de la inexistencia de juicio sucesorio abierto en relación a su deceso. A su pedido, mediante decreto del 13 de agosto de 2017 (fs. 272) se hizo efectivo el apercibimiento ordenado a fs. 232 y se tuvo por contestada la demanda por los eventuales titulares de derechos en los términos del art. 298 del C.P.C. designándose defensor oficial en su representación. Asimismo se rectificó el proveído de fs. 272 y se ordenó correr traslado de la demanda a los herederos de los Sres. Adolfo León Ruiz y Alcides Efraín León, mediante edictos los que se publicaron en el Boletín Oficial y en el Diario Pregón por tres veces en cinco días conforme se acredita a fs. 288/290 y 291/293. En razón de su incomparecencia, a fs. 301 se hizo efectivo el apercibimiento ordenado y se tuvo por contestada la demanda los los herederos de los Sres. Adolfo León Ruiz y Alcides Efraín León en los términos del art. 298 del C.P.C., proveído que fue notificado por edictos (fs. 322/324) y (fs. 325/327),

designándose en su representación Defensor Oficial. En ese carácter, compareció al proceso la Dra. Graciela Liliana Arach (fs. 315). Abierta la causa a prueba (fs. 377), practicada la inspección del inmueble, celebrada la audiencia de vista de la causa, recibida la testimonial ofrecida (fs. 397) y llamados los autos para el dictado de la sentencia, corresponde sin más pronunciarla. 3

Ante todo cabe referir que, para dirimir el presente, serán de aplicación las disposiciones del régimen legal anterior al sancionado Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC, en adelante). Ello, por la irretroactividad que, como principio, prescribe su art. 7; por la expresa previsión del primer párrafo del art. 2537 y porque no se configura en el caso el supuesto de su segundo párrafo, toda vez que el plazo de la prescripción larga para la adquisición del dominio de inmuebles cuando no se invoca justo título y buena fe sigue siendo, como en el régimen anterior, el de veinte años (arts. 1899 del CCyC y 4015 del Código de Vélez Sarsfield según la modificación introducida por la ley 17.711). 4 Dicho ello corresponde tratar los recaudos de forma y de fondo que ha menester para la procedencia de la demanda. 4.1. Respecto a los primeros, cabe ante todo dejar establecido que la litis se trabó con los herederos de los Sres. Adolfo León Ruiz y Alcides Efraín León, lo que así correspondía en tanto ambos constan como titulares registrales del dominio del inmueble objeto de la demanda, según resulta acreditado con el informe agregado a fs. 47/48 de las diligencias preparatorias, así como del estudio de título confeccionado por la Escribana Adela Asy agregado a fs. 04. El inmueble, según informe del Registro Inmobiliario y plano de mensura para prescripción adquisitiva aprobado por la Dirección de Inmuebles N° 09011 (fs. 05 de las diligencias preparatorias) se individualiza como Matrícula ..., Manzana ..., Parcela ..., Padrón ..., Circunscripción ..., Sección ..., del Barrio San Cayetano de la ciudad de La Quiaca, Departamento de Yavi y tiene una superficie de 514.25 m2, que se disgrega de aquel inmueble de mayor extensión según resulta del referido plano y del estudio de título. Con la presentación de ese plano se dio cumplimiento al requisito contemplado en el art. 24 de la ley 14.159, con las modificaciones del decreto ley 5756/58 y 528, inc. 1 del C.P.C. También se encuentra agregado el estudio de títulos que manda producir el inciso 2 del citado art. 528 C.P.C. En cuanto a los recaudos contemplados en los incs. 1 y 2 del art. 529, constan, a fs. 25, 27, 28/29, 40/41, y 47/48 de las diligencias preparatorias, los informes oportunamente requeridos a Agua de Los Andes, Gasnor, Dirección Provincial de Rentas, EJESA y Registro Inmobiliario de la Provincia de los que surge la titularidad del Sr. Marcos Aurelio Gaspar. GASNOR informó que no suministran en el domicilio del inmueble objeto de la litis, el servicio que distribuyen. Luego, con el informe socio-ambiental producido por la Licenciada Stella Dandrea de Bauer, se satisfizo el recaudo del inc. 4 del mismo art. 529; en tanto con los informes de fs. 33, 34 y 36/38, se cumplieron los del inc. 5 del mismo artículo, con lo que quedó acreditado que el bien objeto de la prescripción no se encuentra comprendido en las previsiones del art. 2340 del Cod. Civil y que su adquisición por los actores no perjudica el interés público. Siempre en referencia a los recaudos de forma legalmente exigidos, y como ha sido manifestado párrafos arriba, resulta que en la causa fueron debidamente citados el Estado Provincial, la Municipalidad de la ciudad de La Quiaca y los titulares de los inmuebles colindantes al que aquí se pretende prescribir, tal como lo manda el art. 534 del C.P.C, remitiendo a lo oportunamente manifestado en honor a la brevedad. 4.2. Cumplidos así los recaudos de forma que surgen de la normativa aplicable, corresponde analizar si ocurre lo propio con los de fondo. Al respecto, resulta que la posesión invocada por los actores, no resultó controvertida en la causa por los herederos de los titulares registrales. Tampoco, por quienes fueron citados como terceros ni por sujeto de derecho alguno, ya que nadie compareció a formular oposición a la pretensión objeto de la demanda ni a hacer valer derechos sobre el bien, salvo lo oportunamente alegado por el Estado Provincial. El carácter continuo, ininterrumpido, público y pacífico de esa posesión, así como el animus domini con el que poseyó la Sra. Rudecinda Casasola que como recaudo para la procedencia de la demanda exigen los arts. 4015, 4016 ss. y ctes. del Cód. Civil ha quedado demostrado en la causa con el pago de impuestos y tasas relativos al inmueble (fs. 45/143), con las mejoras introducidas a él y su efectiva ocupación, conforme surge de la encuesta socio-ambiental (fs. 58/59 de las medidas preparatorias) y pudo constatar el Tribunal al inspeccionar el lugar (fs. 397). Por lo demás, los testigo Virginia Isolina Gaspar y Genaro Marcial Martínez corroboraron esas circunstancias, al declarar que en el inmueble en cuestión siempre vivieron los padres de los actores desde hace más de treinta años en forma ininterrumpida y pacífica y que si bien al principio era una casita humilde, con el tiempo hicieron mejoras. Así pues, con la prueba instrumental agregada a la causa, la constatación concretada por el Tribunal en el inmueble y la declaración de los testigos ha quedado acreditada la posesión del bien a través de actos posesorios efectivos y concretos, por más de veinte años, de forma pública, continua, quieta, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño. Siendo ello así, corresponde -y así lo dejo propuesto-admitir esta demanda, en su mérito, con ajuste a lo dispuesto en el art. 2524 del Cód. Civil y, considerando la prescripción consolidada en cabeza de la Sra. Rudecinda Casasola, como así también la cesión de derechos y acciones efectuada y acreditada en autos (fs. 08/09), cabe declarar adquirido por los cesionarios Julia Elba Gaspar, Silvia Gaspar y Candelario Casasola el dominio de una fracción del inmueble individualizado como Matrícula ..., Padrón ..., Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ... , Parcela ..., ubicado en la calle Prolongación Árabe Siria N° ... del Barrio San Cayetano, de la Ciudad de La Quiaca, Departamento Yavi, cuyas medidas, superficie y linderos surgen del plano de mensura para prescripción adquisitiva aprobado por la Dirección Provincial de Inmuebles al 14 de

marzo de 1993 en que se cumplió el plazo legal veinteañal que comenzó a correr con el inicio de la posesión, considerando esto último ocurrido el día 14 de marzo de 1973 conforme surge del instrumento privado de compraventa protocolizado mediante Acta Notarial N° 489 el 14 de septiembre de 1976, ante el Esc. Juan Antonio Martínez, Titular del Registro N° 10 (fs. 10/11). Ello en cumplimiento del art. 1905 del Código Civil y Comercial, norma que por revestir carácter procesal, es de aplicación inmediata.

4.3. En cuanto a las costas, no habiendo mediado oposición, corresponde se impongan por el orden causado (art. 102 segunda parte del C.P.C.) y se difiera la regulación de honorarios hasta que se aporten elementos para su cuantificación. Tal es mi voto. La Dra. Norma Beatriz Issa dijo: Que por compartir las consideraciones expuestas en el voto que antecede, adhiere a ellas y se pronuncia en idéntico sentido. El Dr. Carlos Marcelo Cosentini dijo: Que previa deliberación, por compartir los fundamentos y conclusiones expuestos, adhiere al primer voto. Por todo lo expuesto, la Sala III de la Cámara en lo Civil y Comercial,

RESUELVE: 1 Hacer lugar a la demanda promovida por la Dra. Marina Olga Paredes Martínez, en representación de los Sres. Silvia Gaspar, Julia Elba Gaspar y Candelario Casasola. En su mérito y atento la cesión de derechos y acciones efectuada a favor de los actores por la Sra. Rudecinda Casasola, formalizada mediante escritura Pública N° ... pasada por ante la Escribana Elizabet Gallo, declarar adquirido por los cesionarios el dominio de una fracción del inmueble urbano individualizado como Matrícula ..., Padrón ..., Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., ubicado sobre calle Prolongación Árabe Siria N° ... del Barrio San Cayetano, de la Ciudad de La Quiaca, Departamento Yavi, cuyas medidas, superficie y linderos surgen del plano de mensura para prescripción adquisitiva agregado a la causa. 2 Determinar como fecha de adquisición del dominio el día 14 de marzo de 1993. 3 Imponer las costas por el orden causado. 4 Diferir la regulación de los honorarios profesionales. 5 Firme la sentencia, librar oficios ordenando las inscripciones pertinentes, previo pago de las obligaciones fiscales que correspondieren. 6 Registrar, agregar copia en autos, notificar por cédula a las partes y dar intervención a C.A.P.S.A.P. y a la Dirección Provincial de Rentas.

Correlaciones: Código Civil y Comercial de la Nación. Art. 2573

075091E