

Expediente: 15/17

Carátula: **COURTADE GISELLE SUSANA C/ PROVINCIA DE TUCUMAN S/**

Descripción: **SENTENCIA CORTE - SENT.FONDO (ACCIONES POSESORIAS-PRESCRIP.)-RESULTA-**

Unidad Judicial: **SECRETARÍA JUDICIAL ORIGINARIOS DE CORTE**

JUICIO: "COURTADE GISELLE SUSANA VS. PROVINCIA DE TUCUMÁN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA".

ACTUACIONES N°: 15/17



H109014290

Provincia de Tucumán

Y VISTO: El presente juicio caratulado: "**Courtade Giselle Susana vs. Provincia de Tucumán s/ Prescripción adquisitiva**", de cuyo estudio

R E S U L T A

I.- A fs. 05/16 se presenta la señora Giselle Susana Courtade, por intermedio de letrado apoderado, interponiendo la acción de prescripción adquisitiva de dominio en contra de la Provincia de Tucumán sobre un inmueble sito en La Quebradita, Dpto. Tafí del Valle, a la altura del km 64,5 de la Ruta Provincial N° 307. Consigna su superficie (1 ha. 3595,23 mts²) y medidas perimetrales así como linderos (Norte: calle pública n° 7 y Flia. Díaz; Este: Río Blanquito; Sur: Pablo Lucci y Oeste: Antonio Benito). Menciona que está identificado en Catastro como Padrón N°281.370, Mat. N° 35227, Orden 511, Circunscripción 3, Sección V, Manzana 5, Parcela 40 y que en el Registro Inmobiliario está inscripto en el Libro 56, Folio 221, Serie B; Año: 1942. Adjunta informes correspondientes.

Manifiesta que en el año 1940 la demandada expropió mediante Ley N° 1829, 211 has. sitas en La Quebradita, cuyo propietario era Ángel Miguel Esteves con destino a la formación de villas veraniegas; la ley mandó al Poder Ejecutivo a proceder al "...loteo, urbanización, dotación de agua, luz arbolado y servicios públicos y venderá los lotes en subasta pública". La expropiación se concretó por Decreto N° 843/13 de fecha 26/09/1941. Asimismo, indica que la Provincia obtuvo la donación de 102 has. de parte de la Sra. Lola Martínez de Chenaut y otros; que por Decreto de 04/5/1950 se reglamentó la ley citada y se enajenaron diversas fracciones. Deja ofrecido como prueba la totalidad de los antecedentes registrales, técnicos/catastrales y documentales relativos a la mentada subasta que no se encuentran en su poder.

Sostiene que el objeto de esta demanda fue adquirido en subasta pública en 21/5/1950 por Amalia Julia María Minetti de Figueroa Román. Asimismo, en 27/8/1993 esta compradora vende por boleto de compraventa a Horacio Jesús Jiménez Vera y Mariana Sigstad de Jiménez Vera. Con posterioridad, el 05/12/1995 estos últimos transfirieron el lote a Antonio Dámaso Benito, ex cónyuge de la actora y que este matrimonio recibió, conforme consta en los respectivos boletos, la posesión real, material y efectiva del inmueble que se adquirió libre de ocupantes. Aclara además que en el juicio "Courtade y otro s/liquidación de sociedad conyugal", que cita, se adjudicó a la actora los derechos y acciones sobre el inmueble en cuestión.

Especifica que luego del 20/5/1950 la señora Minetti de Figueroa Román fue habilitada a ingresar a la posesión del mismo e hizo alambrarlo perimetralmente; que durante muchos años el inmueble fue destinado al encerramiento y pastoreo de vacunos de propiedad de gente del lugar sin cargo y en verano servía de corral a equinos que los veraneantes trasladaban a aquella villa. Que el acto posesorio más relevante fue la construcción de una casa de veraneo en la parte sur del predio, la que fue objeto, por muchos años, de veraneo familiares hasta que el predio quedó anexado a otros inmuebles linderos y pasaron a integrar un conjunto que constituyó una unidad física y funcional. A lo

largo de todas esas décadas la señora Minetti nunca fue molestada o turbada en la posesión. Y así continuó con la posesión del matrimonio Vera-Sigstad.

Indica que en el curso de la década de 1990 su ex cónyuge proyectó un emprendimiento turístico iniciando, a tal fin, la compra de un conjunto de parcelas a fin de que conformen una sola unidad. He allí que en 30/8/1993 adquiere por escritura pública el lote N° 43, al año siguiente (18/8/1994) compró por boleto el lote N° 44 y al siguiente (05/12/1995) obtuvo los lotes N° 46 y N° 49 -por escritura pública- y finalmente en esa misma fecha por boleto de cesión accedió a la posesión del lote N° 40.

Posteriormente los cónyuges -mediante la sociedad Factor SRL- solicitaron a la Provincia demandada el acogimiento a la Ley N° 6700 de promoción turística y ello originó un expediente administrativo en el que se obtuvo resolución favorable (N° 3765/97). Por ello, su ex cónyuge contrató a una "consultora de proyectos" para concretar el de "Las Retamas" -proyecto a ejecutarse en el predio en cuestión- pero que no pudo concretarse. El proyecto incluía los lotes 40 y 49. Acompaña recibos de arquitecto por la ejecución de ese proyecto de obra.

Afirma que en el año 1987 construyen como matrimonio en las inmediaciones del lote N° 40 una vivienda de veraneo (lote N° 45) y que se acabó de construir en 1989. Agrega que ésta fue habitada prácticamente durante todo el año.

Alega la existencia de accesión de posesiones (junto a la de la señora Minetti de Figueroa y la sucesión en la adquisición relatada más arriba); de actos posesorios: *alambre perimetral, *pastoreo de vacunos, *construcción de casa de veraneo; *en 1950 al adquirirlo su cónyuge, se removió el alambrado y los lotes citados (40, 45, 46 y 49) quedaron conformando una sola unidad inmobiliaria; *pago de impuestos; *plano de mensura aprobado el 13/6/2017.

Cita el art. 1897, 1899, 1901 CCCN en los que subsisten las exigencias del código velezano.

Sostiene que aún de considerarse solo la posesión propia de la actora y la que ejerciera en el marco de la sociedad conyugal que tuviera con Benito, se cumplen los años para la prescripción adquisitiva (diciembre de 1995 en que el lote n°40 ha sido anexado a otras fracciones inmobiliarias de propiedad del matrimonio y desde entonces ha ocupado y usado de modo permanente sea como parque de la casa, encerramiento de animales, instalación de carpas para usuarios amigos de hijos del matrimonio, lugar de recreo, esparcimiento y caminatas que se mantuvieron, tales modalidades de uso y goce de modo invariable hasta el despacho de la sentencia de disolución de bienes de la sociedad conyugal). En tal ejercicio ha abonado impuestos y tasas en diversos organismos del Estado datando en algunos casos, desde el año 1997 hasta el presente.

Alega subsidiariamente prescripción liberatoria de un posible estado de deuda que alegara eventualmente la provincia demandada sobre saldo impago en subasta.

En torno al plano de Mensura para prescripción adquisitiva, que se encuentra aprobado, relata una pequeña historia en atención al reconocimiento que de tal proceso de aprobación emergería por parte de la Provincia de Tucumán.

Ofrece pruebas; funda la competencia de este alto Tribunal en el art. 20 CP y jurisprudencia que cita y solicita se haga lugar a la demanda expidiéndose testimonio de hijuela ordenando al Registro Inmobiliario inscribir la adquisición del dominio, con costas.

II.- Esta Corte se declara competente mediante sentencia interlocutoria del 05/12/2017 (fs. 246), previa vista al Ministerio Fiscal (dictamen obrante a fs. 244).

III.- Se corre el traslado de la demanda (fs. 259). La Provincia de Tucumán, por intermedio de letrado apoderado, se presenta en tiempo y forma (fs.304/307). Luego de las negativas de estilo, expresa que tanto la Ley de expropiación *ut supra* citada como el decreto reglamentario establecieron una serie de condiciones de venta de los lotes de La Quebradita (arts. 1, 5 y 20) que estaban ajustadas a las previstas en el CC vigente por entonces (art. 1370) lo que implicaba una condición suspensiva. Así, entiende que "no consta en los registros de la Tesorería del Ente Tucumán de Turismo que la señora Minetti, ni ningún eventual sucesor suyo hubiera realizado pago alguno. Además, en el terreno se encuentra una edificación sin terminar, iniciada por la propia actora, aparentemente, con posterioridad al año 2002" (sic fs. 306). Agrega que surge evidente que "ni quien resultara adquirente en la subasta pública realizada, ni sus eventuales sucesores, dieron cumplimiento con la condición suspensiva indispensable para que la venta produjera sus efectos...que era la de edificar en el inmueble concluyendo la obra dentro de un plazo de cinco años a partir del remate" (sic, ídem) y por ello alega que la actora es una simple tenedora del terreno.

Argumenta que las normas jurídicas se presumen conocidas y la accionante conocía o debía inexcusablemente conocer la existencia de la obligación suspensiva de construir un edificio, como así también que la misma no ha sido cumplida por sí, ni por ninguno de sus eventuales antecesores. Que ello la convierte en tenedora, locadora y/o administradora del inmueble por lo que la pretensión de la actora debe analizarse a la luz del art. 4014 CC. Alega también en base al art. 3270 Código velezano, adquiriendo la señora Minetti y por tanto la actora, solo la tenencia del inmueble. Destaca que el ex cónyuge de la actora reconoció la titularidad de la Pcia. al presentarse iniciando el expediente que cita en el que solicita la escrituración del inmueble -y que no se encontraba cumplida la condición a la que se sujetaba la venta- presentando un proyecto de edificación intervenido por el Consejo Profesional de la Ingeniería de Tucumán en 2002 el que quedó paralizado por no haber acompañado el presentante toda la documentación necesaria para hacerlo, entre los que se encuentra el certificado final de obra.

Explicita que resulta evidente que desde el 25/02/2002 -fecha en que el cónyuge de la actora solicitó la escrituración del inmueble y reconoció el dominio en la Provincia- hasta la fecha de esa contestación no había transcurrido el plazo de 20 años necesarios para prescribir.

Solicita la declaración de nulidad de la venta a la señora Minetti y las transferencias realizadas posteriormente en cumplimiento de las disposiciones previstas por el Decreto N° 66/17.

Ofrece pruebas; efectúa reserva del caso federal y pide se rechace la demanda con costas.

IV.- Se abre la causa a prueba; se produce y agregan las mismas (10 cuadernos de prueba la actora, 3 la demandada) y se ponen los autos para alegar lo que se efectúa por ambas partes (fs. 1163 a 1168). Se repone planilla fiscal por la actora (fs. 1182). Se llama a autos para sentencia (fs. 1183).

CONSIDERANDO:

I.- Que conforme lo señaló éste Tribunal en reiteradas oportunidades, "el juicio de usucapión persigue la adquisición de un derecho para el accionante, pero en forma concomitante, implica la pérdida de un derecho para su titular originario y de ello se sigue que la prueba ofrecida debe crear convicción suficiente para recién justificar un pronunciamiento favorable (CSJTuc., sentencia N° 153 del 09/3/2005, 'Moreno Ledesma, Ramón vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Prescripción adquisitiva'; sentencia N° 524 del 30/7/2004, 'Barinaga, Manuel Enrique s/ Prescripción adquisitiva')" (CSJT, sentencia N° 986 de fecha 3 de noviembre de 2008).

Aún bajo ese prisma, un análisis integrado del amplio material probatorio producido en autos permite advertir que la parte actora ha acreditado los extremos necesarios para la procedencia de la presente acción, debiéndose aclarar que para obtener dicha declaración judicial de dominio del inmueble el accionante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión, los que consisten en la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) -sin que sea necesario justo título y buena fe-, lo que ocurrió en la especie.

II.- En efecto, el análisis de las constancias de autos y de las pruebas producidas están correctamente tratadas en el dictamen del Ministerio Fiscal así como la solución propiciada por aquél y sus fundamentos que esta Corte comparte.

Así, la sucesión en la adquisición del inmueble tal cual está relatada en la demanda está comprobada según los sucesivos boletos de compraventa y de cesión y copia de adquisición por subasta pública que obran en la documentación que se tiene a la vista (boleto de compra venta del 27/8/1993 por el que la señor Amalia Minetti de Figueroa Román vende a los señores Horacio Jiménez Vera y María Sigstad el inmueble de autos que le correspondía por compra en subasta pública del año 1950; cesión de fecha 13/12/1995, de parte de estos últimos a Antonio Benito casado por entonces con la actora).

A su turno, y en un todo de acuerdo con el dictamen del Ministerio Fiscal obrante a fs. 1172 a 1175, expresamos: "El lote n° 40 aludido, según consta de las testimoniales obrantes a fs. 449 (testigo Felipe Nicolás Delgado, vecino del lugar), 450 (testigo Dominga Rosario Rodríguez, vecina del lugar); 445 (testigo Rodolfo Dagún, veraneante, vecino); 456 (testigo Mariana Sigstad, vendedora del lote 40); 457 (testigo Celina María Auad, vecina veraneante) coinciden en afirmar que en tal lote, lindero al cañadón con el Río Blanquito, consta la existencia de una construcción de una casa de dos dormitorios, cocina y galería que no se concluyó y que la ejecutó la familia Jiménez; lo cual es corroborado por la propia testigo Sigstad que afirma que la construcción fue un proyecto familiar y que sólo llegó a ocupar el quincho y que el resto de las construcciones no se concretó (fs. 456). De tales testimonios surge, también, que los señores Benito y Courtade no fueron expulsados de la materialidad del predio en cuestión". (Literalmente la Sra. Sgstad manifiesta: "Era un proyecto, había dos casas, un casco principal y el quincho, sé que una de las dos casas se estaba haciendo cuando yo iba al quincho, no sé si se completaron, al casco principal sé que no se completó" (sic fs. 456)

"A fs. 499/505 obra inspección ocular realizada por el Juez de Paz de El Mollar como subrogante de Tafí del Valle. En lo que respecta a lote n° 40 declara que se observa una construcción en total estado de abandono, construida con ladrillo, piedra y cemento, sin techo, sin aberturas y no apto para habitar, se observan dos dormitorios, un baño, cocina comedor, una estufa con hogar y lo que había sido una pequeña galería y se observa que esta construcción a simple vista y sin perito en la materia, sería de antigua data".

"De la prueba de autos surge que la familia Benito adquirió por distintos medios diversos lotes contiguos -lote 45 (donde la familia Benito edificó su vivienda de veraneo), 46, 49 y 40 y del informe pericial formulado por el ing. Rolando César Pérez surge que el espacio físico de los mentados lotes estaba vinculado por medio de tranqueras constituyendo una unidad (fs. 431)".

"Entre la documentación original de autos hay una carpeta en la que se adjuntan documentación -en original y copias- de un proyecto denominado 'Las Retamas' y que corresponden a trámites realizados en el año 1997 por Giselle Courtade de Benito sobre un emprendimiento turístico a ejecutarse en el lote N° 40. Para ello los entonces cónyuges Benito-Courtade constituyeron la sociedad Factor SRL (ver fs. 1016/1019), y que fue aprobado por la Secretaría de Turismo por resolución del 11/07/1997 (ver fs. 1132)". (Ver también Cuaderno de Prueba de la Actora, n° 8, fs. 876 y ss).

"También, del expediente de la Secretaría de Turismo de Tucumán N° 775 460/B/2002 surge que el señor Antonio Dámaso Benito requirió se le expida escritura pública del lote 40 y que al 03/12/2002 tenía un proyecto de construcción para ejecutar en el mentado predio (ver fs. 5 a 8)".

Obra constancia original que se tiene a la vista de un cambio de titularidad de dominio a nombre de Benito (antes Minetti) por parte de esa Secretaría en fecha 25/11/1996. En 20/9/2002 solicita el Sr. Benito escrituración ante esa misma Secretaría -expte 775-B-460-02, entrada: 25/9/2002 (original a la vista).

"De lo expuesto surge suficientemente probado que los señores Benito y Courtade poseyeron por sí y a título de dueños el inmueble que se procura usucapir..., pues se comportaron como si fuesen dueños, es decir más de 20 años al día de introducción de la demanda (que lo fue el 16/8/2017, fs. 1) ejerciendo la posesión del inmueble al haberlo anexado al resto de su propiedad, sin que ésta hubiera sido turbada y sin que la demanda -o terceros- reclamaran el desalojo del predio. La propia actitud de los señores Benito y Courtade de requerir la escritura pública pone en evidencia que el ejercicio de su posesión fue con ánimo de dueños, pues reclama la escritura quien se cree con derecho a la propiedad".

"La identificación del inmueble consta en el plano de mensura n° 75601/17 (fs. 326)".

"El resto de las pruebas e indicios -pago de tasas, de servicios, impuestos, etc- son coincidentes y concordantes con el hecho de la posesión de los señores Benito y Courtade".

Observamos también entre todas esas plurales pruebas, la existencia de prueba de reconocimiento por parte del señor Sergio Cano, geólogo, sobre el informe (de impacto arqueológico -cuadernillo que se tiene a la vista en su original) que se le presenta por lo que queda acreditado que sus servicios fueron solicitados en noviembre de 2016 (ver fs. 1138). Asimismo, a fs. 848 obra copia de nota dirigida al Jefe de Catastro de la Municipalidad de Tafí del Valle, presentada por Carlos Alberto Nieva, en representación del señor Benito, solicitando el empadronamiento de la propiedad, en fecha 06/11/1996.

"Finalmente, de las constancias de autos, se acredita que la señora Giselle Susana Courtade le corresponde el inmueble que se procura usucapir en virtud del proyecto de liquidación de sociedad conyugal (fs. 78 y sgtes)".

"En ese marco, no puede dejar de mencionarse, como un elemento confirmante del juzgamiento efectuado, la absoluta orfandad probatoria de la Provincia de Tucumán para oponerse a la procedencia de la pretensión de usucapión, sin lograr rebatir los extremos que sostienen la postura de la parte actora, pues se ha limitado a cuestionar la posesión y los efectos del boleto de compra venta de la señora Minetti de Figueroa Román postulando que tanto la mentada como los sucesores sólo fueron tenedores pues no cumplieron con la condición de efectivizar y terminar la edificación en el plazo de 5 años, situación que tiene vinculación con los derechos personales que emanan del boleto de compraventa y que habilitaban a la Provincia, en todo caso, a solicitar el cumplimiento de contrato o desalojo del predio, pero que, sin embargo, no accionó".

"En conclusión, el análisis de las constancias de autos y las pruebas producidas, arrojan, a criterio de este Tribunal, un resultado positivo para la pretensión de adquisición esgrimida por la señora Courtade, en tanto aportó los elementos de convicción suficientes para el acogimiento de su acción. En efecto, del conjunto integrado por las pruebas aparece acreditado el comportamiento señorial respecto del inmueble, durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir, por la vía intentada, el dominio, se configuraron los requisitos esenciales para tener por acreditada la posesión animus domini durante el término de veinte años".

III.- Debemos recordar que la prescripción tiene un fundamento de orden público, como que ha sido regulada no sólo atendiendo el interés del poseedor, sino también al interés social (Borda, "Tratado de Derecho Civil Derechos Reales", t. 1, pág. 310). La ley, al convertir en titular del derecho de propiedad a quien durante muchos años se comportó como si verdaderamente lo fuera, da validez y seguridad a una situación de hecho, a la par que estabiliza las relaciones jurídicas (José Levitán, "Prescripción Adquisitiva de Dominio", pág. 44; CSJT *in re* "Álvarez, Jorge Benito y otros s/ Prescripción adquisitiva", sentencia N° 375 del 4 de mayo de 2009; "Moreno Ledesma, Ramón vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Prescripción adquisitiva", sentencia N° 153 del 9 de marzo de 2005 y "Baumann de Almirón, Eugenia María y otra s/ Prescripción adquisitiva", sentencia N° 1144 del 12 de diciembre de 2002, entre otras).

IV.- En conclusión, el análisis de las constancias de autos y las pruebas producidas, arrojan, a criterio de este Tribunal, un resultado positivo para la pretensión de adquisición esgrimida por la parte actora, en tanto aportó los elementos de convicción suficientes para el acogimiento de la demanda. En efecto, del conjunto integrado por las pruebas documental, informativa, de inspección ocular y testimonial ofrecidas y producidas por la actora, aparece acreditado el comportamiento señorial respecto del inmueble, durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir, por la vía intentada, el dominio; configurándose así los requisitos esenciales para tener por acreditada la posesión *animus domini* durante el término de veinte años. En consecuencia y siendo la petición contenida en la demanda ajustada a lo que prescriben los arts. 1897, 1899, 1922, 1923 y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación (de alcance análogo a los arts. 4015, 4016, 2373 y 2384 del anterior Código Civil), y Ley N° 14.159, corresponde que esta Corte haga lugar a la prescripción adquisitiva de dominio promovida por la señora Giselle Susana Courtade en contra de la Provincia de Tucumán y declarar adquirido el dominio del inmueble situado en La Quebradita, departamento Tafí del Valle, a la altura del km 64,5 de la ruta n° 307, con una superficie de 1 hectárea 3595, 23 metros cuadrados identificado por Catastro como Padrón N° 281.370, Mat. N° 35227, Orden 511, Circunscripción 3, Sección V, Manzana 5, Parcela 40; en el Registro Inmobiliario está inscripto en el Libro 56, Folio 221, Serie B, año: 1942".

V.- Las costas se imponen a la demandada en virtud de los principios generales vigentes en la materia, reservándose el pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por lo expuesto, encontrándose excusados: el señor Vocal doctor Daniel Leiva y la señora Vocal doctora Eleonora Rodríguez Campos y conforme con lo dictaminado por el Ministerio Fiscal, se

RESUELVE:

I.- HACER LUGAR, según lo considerado, a la demanda de Prescripción Adquisitiva promovida por la señora Giselle Susana Courtade en contra de la Provincia de Tucumán y **DECLARAR ADQUIRIDO** por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble situado en La Quebradita, departamento Tafí del Valle, Provincia de Tucumán, que linda: Norte: calle pública n°7 y Flia. Díaz; Este: Río Blanquito; Sur: Pablo Lucci y Oeste: Antonio Benito, sito a la altura del km 64,5 de la ruta N° 307; y según mensura tiene una superficie de 1 hectárea 3595, 23 metros cuadrados y está identificado con nomenclatura catastral: Padrón N°281.370, Mat. N° 35227, Orden 511, Circunscripción 3, Sección V, Manzana 5, Parcela 40; y en el Registro Inmobiliario está inscripto en el Libro 56, Folio 221, Serie B, año: 1942".

II.- EXPÍDASE testimonio de la presente sentencia.

III.- OFÍCIESE al Registro Inmobiliario a los fines de proceder a la inscripción de la misma.

IV.- COSTAS, como se consideran.

V.- RESERVAR, pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su

oportunidad.

HÁGASE SABER.

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR LA ACTUARIA/O FIRMANTE EN LA PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DE LA ACTUARIA/O.

SENTENCIA FIRMADA DIGITALMENTE POR: DRA. CLAUDIA BEATRIZ SBDAR (PRESIDENTA), DR ANTONIO D. ESTOFÁN (VOCAL), DR. DANIEL OSCAR POSSE (VOCAL). ANTE MÍ: CLAUDIA MARÍA FORTÉ (SECRETARIA)

MEG

NRO. SENT.: 860 - FECHA SENT.: 30/10/2020

Firmado digitalmente por:

CN=FORTE Claudia Maria

C=AR

SERIALNUMBER=CUIL 27166855859

CN=POSSE Daniel Oscar

C=AR

SERIALNUMBER=CUIL 23126070039

CN=ESTOFÁN Antonio Daniel

C=AR

SERIALNUMBER=CUIL 20080365749

CN=SBDAR Claudia Beatriz

C=AR

SERIALNUMBER=CUIL 27142261885