

Expediente: **4001/08**

Carátula: **BOHORQUEZ NICOLAS MARIANO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **07/05/2024 - 00:00**

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

90000000000 - BOHORQUEZ, GRACIELA DEL VALLE-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

27164500468 - BOHORQUEZ, GEORGINA HILDA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

30716271648513 - AUSENTE, -DEMANDADO/A

90000000000 - BOHORQUEZ, NICOLAS MARIANO-ACTOR/A

20085188705 - CORVALAN, ANGEL RODOLFO-POR DERECHO PROPIO

20085188705 - RODRIGUEZ BOHORQUEZ, GASTON MIGUEL-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

20085188705 - RODRIGUEZ BOHORQUEZ, JORGE RAUL-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

20085188705 - RODRIGUEZ BOHORQUEZ, SERGIO DANIEL-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

20085188705 - RODRIGUEZ BOHORQUEZ, MELISA ANDREA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

20085188705 - RODRIGUEZ BOHORQUEZ, NATALIA JUDITH-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

20085188705 - RODRIGUEZ BOHORQUEZ, MARIANO JAVIER-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

20085188705 - RODRIGUEZ BOHORQUEZ, NESTOR ARMANDO-APODERADO/A

20085188705 - RODRIGUEZ BOHORQUEZ, RODRIGO RAMIRO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 4001/08



H102314929183

San Miguel de Tucumán, 06 de mayo de 2024.-

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“BOHORQUEZ NICOLAS MARIANO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA”** (Expte. n° 4001/08 – Ingreso: 30/12/2008), de los que

### RESULTA:

1. Que a fs. 50/56 se presenta Nicolás Mariano Bohorquez, D.N.I. N° 7.028.782, con domicilio en calle Florida N° 4737, Barrio San Martín, manzana Ñ, casa 22 de San Miguel de Tucumán, patrocinado por la letrada Norma A. Sosa. Promueve juicio de usucapión del inmueble ubicado en calle Reconquista s/n, Colalao del Valle, Departamento de Tafí del Valle, de esta provincia, individualizado en la Dirección General de Catastro como Padrón N° 81090, Matrícula Orden 25524/24, Circunscripción III, Sección F; Lamina 341, Parcela 21A, cuyo titular de dominio no ha sido inscripto en el Registro Inmobiliario.

La presente acción se inicia contra Juana Araoz de Escobar y/o sus herederos en razón de que ella figura registrada en la Dirección General de Rentas pero cuyo domicilio actual se desconoce.

Manifiesta que adquirió el inmueble por boleto de compraventa suscripto aproximadamente en el año 1950, por Doña Juana Araoz, fallecida.

Sostiene que tomó posesión del fundo en el año 1954, practicando primero un cercado para delimitar las hectáreas compradas y luego empezó a realizar la explotación como dueño de la misma. Indica que a la fecha de su demanda, los nogales, duraznos, higueras que entonces eran

plantines, ya son árboles añosos con producción de frutos. Aproximadamente en el año 1987 construyó una vivienda contratando para ello a don Martín Moya, quien tenía el oficio de la construcción.

Afirma que ha extraviado el boleto de compraventa pero que al haber detentado siempre la posesión pacífica, pública e ininterrumpida del inmueble, se dan las condiciones para adquirir la propiedad a través de la presente acción.

2. Requeridos los informes correspondientes sobre las personas que figuran como dueñas del inmueble, tengo que la Dirección General de Catastro comunica que el padrón N° 81.090 está registrado a nombre de Juana de Escobar Araoz. Allí se ha consignado que no constan datos de inscripción del Registro Inmobiliario (fs. 86). Este último, a fs. 96 informa que el padrón 81.090 no corresponde a un antecedente registral conforme su índice de titulares de dominio en formación.

La Mesa de entradas del Centro Judicial Capital informa que no se ha registrado en el sistema informático ningún juicio sucesorio de la causante Juana Aráoz de Escobar (fs. 102). La Secretaría Electoral del Juzgado Federal de la Provincia comunica que tampoco tiene antecedentes en sus archivos.

Por ello, a fs. 106 se dispone publicar edictos citando a Juana Aráoz de Escobar y/o sus herederos y/o quienes se creyeren con derechos. Cumplido ello, se designa como representante legal de la demandada a la Defensoría Oficial de Ausentes.

Consecuentemente, a fs. 112 se presenta el letrado Roberto Paz, Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la 4ta Nominación del Centro Judicial Capital y contesta demanda. Efectúa la negativa de rigor.

A fs. 177 la letrada Norma Alicia Sosa se apersona en carácter de apoderada del actor y acompaña el poder general para juicios otorgado.

3. Abierta la causa a pruebas por el término de ley y notificadas las partes, éstas ofrecen y producen aquellas de las que da cuenta el informe Actuarial de fs. 238. Puestos los autos en la oficina para alegar, lo hacen el actor a fs. 244 y la Defensoría a fs. 248. A fs. 253 se practica planilla fiscal, la que es repuesta por el actor a fs. 256.

A fs. 261 se requiere que, previo a resolver, la Dirección General de Catastro aporte datos de la inscripción en el Registro Inmobiliario. De allí surge que sobre el padrón 81.090 existen dos planos de prescripción adquisitiva: el N° 10.0007/87 de Nicolás Bohorquez y el N° 36448/01 del Centro de Jubilados y Pensionados El Antigal. Por ello, a fs. 284 se dispone solicitar al Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la 1ra Nominación, que remita el juicio "Centro de Jubilados y Pensionados del Antigal", expte. N° 2248/04.

A fs. 297 se apersona Graciela del Valle Bohorquez en calidad de heredera del actor, por intermedio de su apoderado, el letrado Ángel Rodolfo Corvalán. Comunica el fallecimiento de su padre.

A fs. 243 se apersona Georgina Hilda Bohorquez, en calidad de heredera del actor. Lo hace mediante su apoderada, la letrada Norma Alicia Sosa.

A fs. 326 se comunica el fallecimiento de la heredera Graciela del Valle Bohorquez. En fecha 27/10/2022 se presentan sus herederos, calidad que acreditan con la sentencia de declaratoria de herederos, dictada en el juicio caratulado "Bohorquez, Graciela del Valle, Rodriguez Raul p.

sucesorio”, expte. N° EXC 1837/19, que tramita en el Juzgado de primera instancia en lo Civil Comercial Laboral y de Personas y Familia, con jurisdicción en Cafayate, Salta. Lo hacen patrocinados por el letrado Ángel Rodolfo Corvalán. Designan como apoderada común a Melisa Andrea Rodríguez Bohorquez.

Encontrándose estas actuaciones en estado de dictar sentencia, pasan a despacho para resolver. Y,

## **CONSIDERANDO:**

1. Que Nicolás Mariano Bohorquez inicia demanda de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en calle Reconquista s/n, Colalao del Valle, departamento Tafí del Valle, de esta provincia, identificado con el Padrón N° 81.090, matrícula/ orden N° 25524/24, C: III, S: F, L: 341, P: 21 A, argumentando que lo posee desde el año 1954, por lo que corresponde analizar si la demanda planteada es procedente o no en base a las pruebas colectadas en autos.

2. Los arts. 4.015 y 4.016 del C.C. consagran la prescripción adquisitiva larga, o sea la que se cumple luego de transcurridos veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título ni buena fe. De lo que se desprende que su progreso se encuentra sometido a las siguientes condiciones: a) Posesión por sí o por otro, en nombre y para el poseedor, a título de dueño (Arts. 4.015, 2.351, 2.373 y 2.374 del C.C.), comprendiendo la posesión no sólo el contacto físico con la cosa, sino también la posibilidad física de ese contacto, y el ingreso de la cosa en la custodia del poseedor o tenedor; lo que se refiere al corpus posesorio. Y el animus posesorio: que se refiere al comportamiento de la persona como si fuese propietario de la cosa, sin reconocer el derecho de propiedad en otro. b) La posesión continua y no interrumpida a título de dueño, poseyéndola para sí y no para otro: y pública (arts. 2479 y 4016 del C.C.). c) que lo sea durante el plazo de veinte años (Art. 4015 del C.C.) (Peña Guzmán - Derechos Reales, tomo III, Pág. 256.- Marina Mariani de Vidal: Curso de Derechos Reales, Tomo III).

La ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el decreto ley Nro. 5756/58, dispone que el juicio debe ser contencioso y entenderse con quien resulte titular de dominio de acuerdo con las constancias del Registro Inmobiliario, y Catastro Parcelario, cuya identificación debe acompañarse con la demanda; debe procederse a la citación por edictos cuando no se pueda determinar quién registra la titularidad del dominio, o cuando, se desconozca su domicilio; acompañar plano de mensura, y producir otras pruebas que no sea exclusivamente la testimonial, siendo especialmente considerado el pago de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoque la posesión.

Los extremos requeridos para la procedencia de la usucapión ejercida como acción, son la prueba plena y concluyente de la existencia: a) del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa. b) del animus, o la intención de tener la cosa para sí. c) del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica (doctrina del art. 4015 del Código Civil).

3. Entrando al análisis de las pruebas aportadas para determinar si se encuentran reunidos los extremos que la ley de fondo exige para la procedencia de este tipo de acciones, tenemos que:

a) Con relación al pago de impuestos y servicios, que según la ley 14.159, “será especialmente valorado”, acredita haber abonado el impuesto inmobiliario casi por la totalidad de los períodos comprendidos entre los años 1994 y 2009 (inició su pago en el año 1999). También aporta un pago efectuado en el año 1982.

Cuento con un recibo emitido por la Comuna de Colalao del Valle por pago del derecho de conexión de agua corriente de fecha 25/10/1989, una intimación de pago del servicio de agua corriente con fecha 31/05/2000 (fs. 45) y otra del 05/10/2001 (fs. 37).

También ha aportado recibos de pago de Contribuciones que inciden sobre los inmuebles, de fecha 15/11/2005 y 12/07/2006. Ha acreditado haber abonado también los períodos del año 2007.

El cumplimiento de las obligaciones tributarias sólo puede llegar a constituir una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., "El régimen procesal de la prescripción adquisitiva", LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión", pág. 165/166).

En relación a los servicios domiciliarios, cuento con boletas de pago de luz eléctrica (instalación del medidor en el año 1997, pago de ciertos períodos de los años 1997 a 2001) y de agua corriente (períodos comprendidos entre los años 2004 y 2009).

El pago de los servicios sólo puede llegar a constituir una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., "El régimen procesal de la prescripción adquisitiva", LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión", pág. 165/166).

Más aún, nuestra Corte Suprema ha precisado que: «Las boletas de pago de servicios y de tasas, las actas de nacimiento, defunción, matrimonio, los certificados de pobreza y de supervivencia acreditarían la residencia del actor en el inmueble que pretende prescribir, mas no tienen virtualidad, por sí mismas, para tener por probado la posesión "animus domini"» (CSJT, autos: "Méndez Pedro Ricardo vs. Provincia de Tucumán s/ prescripción adquisitiva", Sentencia 331 del 31/05/2011).

b) A fs. 3 se encuentra agregado el plano de mensura N° 10.007/1987 sellado por la Dirección General de Catastro el 09/06/1987. Respecto de este instrumento, se impone efectuar la siguiente precisión: el mismo constituye un recaudo formal de admisión de la demanda de usucapión (conf. art. 24, inc. b), ley 14.159), mas no posee eficacia para probar la realización de actos posesorios, ni tampoco que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años. Empero, se ha señalado que constituye un elemento a valorar con relación a la posesión si es que ha sido confeccionado mucho tiempo antes de la iniciación de la demanda (Cf., CSJTuc., doctrina de sentencia N° 1054 del 09/11/2007). Tal situación se produjo en el caso en examen, puesto que el mismo fue confeccionado en el año 1987 y la acción fue interpuesta en el año 2008.

c) A fs. 226/227 se encuentran agregadas las declaraciones testimoniales de José Felipe Gregorio Moya e Irma Mariana Vélez quienes manifiestan que reconocen al Sr. Bohorquez como dueño de la propiedad.

d) A fs. 200 se agregó el informe ambiental y vecinal, donde el Juez de Paz deja constancia que fue atendido por el Sr. Bohorquez, quien lo invita a ingresar y manifiesta que se encuentra en compañía de su hija Graciela del Valle Bohorquez, que está de visita. La casa habitación está emplazada en un lote de terreno de 60 x 60 metros, describe la misma y señala que todo está en muy buen estado de conservación y bien aseada, cuenta con luz eléctrica y agua potable. Finalmente son entrevistados los vecinos, quienes en forma coincidente manifiestan que el Sr. Bohorquez Nicolás Mariano construyó esa casa habitación hace más de 30 años, y es el propietario de dicho inmueble.

e) Ahora bien, cabe mencionar que el propio actor en su demanda indica haber donado una porción del terreno al Centro de Jubilados y Pensionados El Antigal. Ello se verifica al analizar el expediente N° 2248/04, en que tramitó el juicio de prescripción adquisitiva iniciado por esta asociación civil. Allí se encuentra agregado el instrumento privado de fecha 13/03/2003 en virtud del cual el señor Bohorquez cedió a título gratuito las acciones y derechos sobre un inmueble ubicado en Colalao del Valle sobre calle 25 de Mayo esquina Reconquista y que según plano de mensura N° 36.448 expediente 14.744-S-00, aprobado el 04/04/2001 mide 359,1444 metros cuadrados. En este juicio se dictó sentencia definitiva en fecha 23/09/2013, acogiendo la demanda, la que se encuentra firme y pasada en autoridad de cosa juzgada.

De allí entiendo que el actor debió haber efectuado luego de la donación un nuevo plano de mensura, excluyendo este terreno de la porción que pretendía prescribir. Sin embargo, considero que esta situación no obsta al dictado de la presente sentencia, dejando a salvo la situación remarcada.

f) La documentación que acredita el pago de impuestos desde el año 1982 (impuesto inmobiliario), luego en 1989 (derecho de conexión de agua corriente), sumado a los testimonios brindados por los testigos ofrecidos y a la información recabada por el Juez de Paz, me permiten concluir que la prueba aparece como fidedigna, completa, y concluyente en torno a que el actor posee el inmueble, y detenta la posesión pública y pacífica en forma ininterrumpida.

Lo expuesto me permite llegar a la conclusión de que el plexo probatorio rendido en autos revela la existencia del corpus y el ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal, puesto que crean la convicción y certeza suficientes pretendidas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio, aunque no sobre la totalidad del terreno, tal como se ha indicado anteriormente.

Como corolario del análisis de todos los elementos probatorios cabe concluir que corresponde hacer lugar a la demanda y así se declarará.

4. El art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. A tal fin, es necesario determinar la fecha del comienzo de la posesión del actor.

Como es necesario establecer una fecha precisa desde la cual comienza la posesión del actor, tomaré aquella a la que se refiere el ítem a) del punto anterior de la sentencia: esto es pago por derecho de conexión de agua corriente de fecha 25 de agosto de 1989 (fs.44). Es que, conforme la jurisprudencia citada en dicho párrafo, el pago de servicios sirve como referencia temporal para establecer la fecha a partir de la cual tuvo punto de inicio la voluntad de poseer.

En consecuencia, computado desde dicha fecha el plazo prescriptivo, cabe concluir que la adquisición del derecho de dominio se produjo el 25 de agosto de 2009.

5. Una vez firme la presente sentencia deberá practicarse un nuevo plano de mensura que se ajuste a lo aquí resuelto y que excluya el área demarcada en el plano de mensura N° 36.448/2001 correspondiente al Centro de Jubilados y Pensionados "El Antigal".

6. Habiendo intervenido por el demandado en autos, el Sr. Defensor de Ausentes corresponde imponer las costas por el orden causado (Arts. 104 y 105 Inc. 1 Procesal).

7. Finalmente, para proceder a la regulación de honorarios de los profesionales que intervinieron en el proceso es necesario establecer el valor de los bienes susceptibles de apreciación pecuniaria que

fueron objeto de este juicio, conforme art. 20 de la Ley 5.480. No habiéndose producido aun su determinación, corresponde diferir el auto regulatorio a fin de dar íntegro cumplimiento con lo normado por el artículo 39 inc. 3.

Por ello

## **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva incoada por NICOLÁS MARIANO BOHORQUEZ, D.N.I. N° 7.028.782, -HOY SU SUCESIÓN-. En consecuencia declarar adquirido a su favor el inmueble ubicado en calle Reconquista s/n, Colalao del Valle, departamento Tafí del Valle, de esta Provincia. De acuerdo con el plano de mensura N° 10.007/87 cuenta con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N° 81090; Matrícula/Orden: 25524/24, Circunscripción III; Sección: F; Lámina: 341; Parcela: 21ª.

Se establece que a los efectos de determinar la fracción por la que procede la demanda de prescripción adquisitiva, deberá ejecutarse un plano de mensura de acuerdo a lo aquí resuelto, detrayendo del plano N° 10.007/1987, la porción que corresponde al plano N° 36.448 expediente 14.744-S-00, aprobado el 04/04/2001 y que corresponde al Centro de Jubilados y Pensionados El Antigal.

Cumplido ello, se expedirá testimonio de hijuela a los fines de su inscripción en los registros públicos (art. 479 CPCCT).

**II.- ESTABLECER** como fecha en la que se adquiere la propiedad el 25 de agosto de 2009 (art. 1905 CCyCN).

**III.- COSTAS** conforme lo considerado.

**IV.- RESERVAR** pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

## **HAGASE SABER**

MHC.-

JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL IV° NOMINACIÓN

**Actuación firmada en fecha 06/05/2024**

Certificado digital:

CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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