

Expediente: **362/22**

Carátula: **BULACIO GRACIELA DEL VALLE Y BULACIO EMMA BEATRIZ S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **13/02/2025 - 04:50**

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

90000000000 - *PIZARRO, CECILIA DEL VALLE-HEREDERO DEMANDADO*

20106866555 - *BULACIO GRACIELA DEL VALLE, -ACTOR*

20106866555 - *BULACIO, EMMA BEATRIZ-ACTOR*

30716271648835 - *DEFENSORA OFICIAL DE AUSENTES DE LA IIº NOM., -DEFENSOR DE AUSENTES*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 362/22



H20901739058

JUICIO: BULACIO GRACIELA DEL VALLE Y BULACIO EMMA BEATRIZ s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 362/22.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 12 de Febrero de 2025.-

Resulta que:

1.- En fecha 17/08/2022 se adjunta demanda presentada por Graciela del Valle Bulacio DNI N°11.551.772 y Emma Beatriz Bulacio DNI N°13.479.563, quienes promueven juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en calle 8 de Diciembre s/n° de la localidad de Los Pizarros, Departamento La Cocha, de esta provincia de Tucumán.

Linda al Norte: con propiedad de Luis Asam Pizarro (Padrón 92.213); al Sur: con calle 8 de Diciembre; al Este: con propiedad de Dermidio Lobo (Padrón 90824); y al Oeste: con propiedad de Orlando Barros (Padrón 92.213). Tiene una superficie total de 2491,43877 m2. Padrón Inmobiliario Provincial en mayor extensión: 92.213, Matricula: 65.568, Circunscripción: I, Sección 8, Lam: 360, Parcela: 188F. Según plano de Mensura n° 85247/22, aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia, en Expte. 20220083254-C-19, mide del punto 1 al 2: 43,99 m., del punto 2 al 3: 55,75 m., del punto 3 al 4: 45,32 m., y del punto 4 al 1: 55,86 m.

Manifiesta que a los efectos de recurrir a la figura de la accesión o unión de posesiones (art. 2475 C.C., art. 1901 CCCN), hacen constar que las accionantes son continuadores de la posesión que ejercía la Sra. BELISARIA DEL CARMEN PAZ - DNI 1.610.226, quien les vendiera, cediera y transfiriera a su favor dicho inmueble, con todo lo en él edificado, plantado, cercado y demás adherido al suelo, mediante boleto de compraventa de fecha 19 de Febrero de 2009, y ejerciera la posesión del fundo descrito ut supra de forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida y a título de dueña del inmueble desde su compra y hasta el momento de su transferencia.

Que a su vez, la Sra. Belisaria del Carmen Paz era continuadora de la posesión que, en idénticas condiciones (pública, pacífica, continua e ininterrumpida), ejerciera su anterior titular, Sr. Nicolás Pizarro, a quien adquirió dicho inmueble mediante instrumento privado de fecha 23 de Mayo de 1944, conforme se consigna en el instrumento que acompañan.

Continúan diciendo que en el año 2009, al celebrar el Boleto de Compraventa de fecha 19/02/2009, recibieron la posesión real, material y efectiva del bien, libre de Ocupantes y todo tipo de ocupación" (Cláusula Tercera) y continuaron ejerciendo dicha posesión hasta el presente, ya que en dicha propiedad siempre realizaron actos posesorios de conservación y mejoramiento, tales como la construcción de un alambrado perimetral en toda la extensión del terreno, portón de acceso, plantaciones de citrus, paltas y duraznos y construcción de un sistema para el riego de dichas plantas.

Que en el fundo objeto de este juicio han construido un sistema de riego que se origina y alimenta en la red pública de suministro de agua, con caños de polietileno y una canilla de bronce que permite el riego dentro del fundo para la conservación de las plantas existentes en el lugar.

Que la posesión "animus dominis" que invocan, se verifica a través de los distintos actos posesorios, públicos, pacíficos y continuados que ejercieron a partir de entonces y hasta el presente, comprobados mediante pruebas acompañadas en autos.

La adquisición y conservación de la posesión fue siempre pacífica, sin que mediara violencia, siendo que el origen de dicha posesión se remonta al año 1944, cuando la Sra. Belisaria del Carmen Paz adquirió el inmueble mediante instrumento de fecha 23/05/1944 al Sr. Nicolás Pizarro y posteriormente en el año 2009 vendió, cedió y transfirió dicho inmueble y la posesión que ejercía sobre el mismo a las actoras Sras. Graciela del Valle Bulacio y Emma Beatriz Bulacio, en condominio y en partes iguales, siendo las nombradas sus continuadoras hasta el presente.

2.- De fecha 19/09/2022 a 27/09/2022 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario, al Registro Inmobiliario, al Sr. Director de Catastro de Área de Inmuebles Fiscales, al Sr. Delegado Comunal de Los Pizarros, Dpto. La Cocha, con sus respectivos informes.

Atento a los resultados de dichos informes, se ordena citar por Edictos a Ramona Rosa Pizarro, Angel Pastor Pizarro, Abraham del Carmen Pizarro, Velia del Santo Pizarro y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio.

3.- En fecha 09/02/2024 se apersona la Dra. Isabel Nacul, Defensora Oficial de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo II° Nominación y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

4- En fecha 07/06/2024, se lleva a cabo la primera audiencia. De este modo, en el mismo acto se provén las pruebas oportunamente presentadas por las partes. Así, la parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 instrumental; cuaderno N°2 informativa, cuaderno N°3 inspección ocular, cuaderno N°4 testimonial. Mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N° 1

instrumental.

5.- En fecha 05/11/2024 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y las partes presentan los alegatos.

6.- Se practica planilla fiscal la que es repuesta por la parte actora 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 descrito 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 sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde hace más de sesenta 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.- 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 llevada a cabo por el Juez de Paz de La Cocha. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: *"()se observa que el fundo se encuentra con alambre perimetral y que en su interior se pueden observar plantas de paltas en crecimiento , y en el medio del mismo, a pocos metros de la calle 8 de diciembre, se alza un cartel que reza que es un inmueble sujeto a juicio de prescripción adquisitiva, a nombre del Graciela del Valle y Emma Beatriz Bulacio. Las personas entrevistadas han manifestado que las actoras continúan la posesión de Belisario Paz, con lo que se supera con creces el período de 20 años, siendo cercana a los 60 años de posesión ininterrumpida y pacífica. Las medidas del inmueble son de aproximadamente 40 metros de ancho por unos 60 metros de largo, lo que resulta muy aproximado a las medidas enunciadas en el plano de mensura, aportado en la causa () "*

También acreditó sus actos posesorios mediante prueba testimonial.

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 sí", o, "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado "animus domini".

Ello fue acreditado mediante documentación original adjuntada. Dentro de dicha documentación se encuentran: Plano de Mensura N°85247/22, Boleto de Compraventa de inmueble de fecha 19/02/2009 con certificación de firma ante Escribano Público, Copia Certificada de fecha 23/05/1944 de requerimiento al Sr. Escribano Público de otorgamiento a favor de Belisaria del Carmen Paz de Bulacio escritura pública de dominio por la venta del inmueble de litis; Boleta de pago del Impuesto inmobiliario de Rentas de la Provincia.

En relación a la antigüedad de la posesión, aclaro que ello fue probado mediante la inspección ocular practicada y mediante la documentación original adjuntada al expediente; instrumentos que juntos, hacen prueba compuesta. De este modo, a través de la documentación original, inspección ocular, e informe se pudo acreditar que la parte actora, ejerce la posesión a título de dueño (animus) sobre el inmueble, objeto de este juicio, hace más de veinte años.

A su vez, mediante boleto de Compraventa, el accionante acreditó el vínculo jurídico que unió las posesiones sobre el predio en cuestión.

De este modo, a través de la documentación original, inspección ocular, e informe se pudo acreditar que la parte actora, ejerce la posesión a título de dueño (animus) sobre el inmueble, objeto de este juicio, hace más de veinte años.

5.- Por último, en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no ha sido ejercida en forma pacífica e ininterrumpida. Por ello, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que Graciela del Valle Bulacio DNI N°11.551.772 y Emma Beatriz Bulacio DNI N°13.479.563 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, pacífica e ininterrumpida; por lo que cabe hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

6.- En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, la fecha del Boleto de Compraventa mediante el cual adquiere el inmueble de litis, es decir desde fecha 19/02/2009.

7.- Con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado.

Por, lo que,

Resuelvo:

I.- Hacer lugar a la presente demanda declarando que Graciela del Valle Bulacio DNI N°11.551.772 y Emma Beatriz Bulacio DNI N°13.479.563, han adquirido desde fecha 19/02/2009 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle 8 de Diciembre s/n° de la localidad de Los Pizarros, Departamento La Cocha, de esta provincia de Tucumán. Linda al Norte: con propiedad de Luis Asam Pizarro (Padrón 92.213); al Sur: con calle 8 de Diciembre; al Este: con propiedad de Dermidio Lobo (Padrón 90824); y al Oeste: con propiedad de Orlando Barros (Padrón 92.213). Tiene una superficie total de 2491,43877 m². Padrón Inmobiliario Provincial en mayor extensión: 92.213, Matricula: 65.568, Circunscripción: I, Sección 8, Lam: 360, Parcela: 188F. Según plano de Mensura n° 85247/22, aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia, en Expte. 20220083254-C-19, mide del punto 1 al 2: 43,99 m., del punto 2 al 3: 55,75 m., del punto 3 al 4: 45,32 m., y del punto 4 al 1: 55,86 m.

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 12/02/2025

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>.