

Expediente: **89/11**

Carátula: **BOUNAR MATIAS NAHUEL Y OTRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **28/09/2023 - 00:00**

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

90000000000 - *MERCADO, MARIA FERNANDA-ACTOR/A*

20113803453 - *VILLALBA, VANESA MARICEL-CESIONARIO*

23202193579 - *BOUNAR, MATIAS NAHUEL-ACTOR (CESIONARIO)*

30716271648511 - *AUSENTES, -AUSENTE*

---

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 89/11



H102084622651

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 08/02/2011

SENTENCIA N°: ..... - AÑO: .....

JUICIO: "BOUNAR MATIAS NAHUEL Y OTRA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Expte. n° 89/11"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 27 de septiembre de 2023.-

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en autos del epígrafe, y

### **RESULTA:**

A fs. 2/4, Vanesa Maricel Villalba, representada por el letrado Ignacio Riera, inicia demanda de prescripción adquisitiva de dominio, sobre el inmueble ubicado en calle Pueyrredón n° 557, esquina Pasaje Boulogne Sur Mer n° 2502, de esta ciudad, el cual posee una superficie de 107,1662 m2, Nomenclatura Catastral: circunscripción I, sección 12A, Manzana 32, Parcela 16A, Padrón n° 33.637, Matrícula n° 3746, Orden n° 636, conforme surge del Plano de Mensura n° 51758-07, de fecha 23/10/2007, correspondiente al expediente n° 28391-S-07.

Manifiesta, que su representada continuó la posesión del inmueble objeto de litis, que le fuera cedida, mediante una cesión de acciones y derechos posesorios, transferida por el Sr. Daniel Ángel Serpico, D.N.I. n° 8.590.074, en fecha 06/09/2005, mediante Escritura Pública n° 337, pasada por ante la Escribanía de Registro n° 52. Expone que el Sr. Serpico, al momento de ceder todas sus acciones y derechos, poseía el inmueble durante más de quince años, por lo que, sumando la posesión de su mandante, actor en autos, con la de éste, se cumple con exceso el término prescripto por el Código Civil para usucapir.

Indica, que la posesión que su representado ejerció sobre el inmueble, lo fue en forma pública, pacífica, ejerciendo actos a título de dueño, tales como el pago de impuestos y de servicios, constitución del domicilio, tanto suya como de su cónyuge, en el inmueble en cuestión, realización de mejoras, mantenimiento de la propiedad, entre otros. Ofrece prueba y acompaña documentación original detallada a fs. 52 vta.

A fs. 53, se dispone librar los oficios correspondientes a fin de determinar qué personas figuran como dueños, titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble motivo de la litis.

Librados y contestados los mismos, a fs. 63, la Dirección General de Catastro informa que el inmueble identificado con el padrón inmobiliario n° 33.637, posee como titular a José Manuel Córdoba, y que se encuentra inscripto en el Libro 1, Folio 191, Serie C, Año 1958. A su vez, a fs. 68, el Registro Inmobiliario remite copia fiel del asiento inscripto en el Libro 1, Folio 191, Serie C, Año 1958, es decir, informe de dominio del inmueble objeto de litis, del que surge que el titular dominial del mismo es José Manuel Córdoba.

A fs. 80 se dispone citar a José Manuel Córdoba (h). Tomasa Ana Juárez y Angela Nicolasa Córdoba, (herederos declarados de José Manuel Córdoba, conforme lo informado por el Juzgado Civil de Familia y Sucesiones de la I Nominación a fs. 76). y/o a sus herederos y/o a quienes se creyeren con algún derecho sobre el inmueble motivo de esta litis, a fin de que se apersonen a estar a derecho, y correrles traslado de la demanda.

Notificados los mismos, a fs. 109, el letrado René A. Toledo, en representación de la Sra. Tomasa Ana Juárez, se apersona a estos autos y manifiesta que su mandante, en calidad de cónyuge supérstite del Sr. José Manuel Córdoba, y los demás herederos del mismo, no tienen relación alguna con el contribuyente y adquirente de dominio del inmueble objeto de litis, conforme lo informado por la Dirección General de Catastro y el Registro Inmobiliario a fs. 63 y 68/69, quien sería persona homónima a su causante, y cuyo D.N.I. no coinciden con el del mismo. Idéntica presentación realizan los demás herederos notificados, Sra. Angela Nicolasa Córdoba y el representante de José Manuel Córdoba (h) (v. fs.117).

A fs. 150, se apersona el letrado Luis Rodríguez Vaquero, en representación de Matías Nahuel Bounar, D.N.I. n° 35.807.085 y de María Fernanda Mercado, D.N.I. n° 35.548.951, manifestando que, conforme la Escritura Pública n° 452 de fecha 05/10/2015, pasada por ante el Escribano Público Pablo Colombes, los actores en autos cedieron a favor de sus mandantes, todas las acciones y derechos posesorios que tienen sobre el inmueble objeto de la presente prescripción, identificado con el padrón n° 33.637.

Como consecuencia de ello, mediante providencia de fecha 21/12/2015 se tiene a Matías Nahuel Bounar y a María Fernanda Mercado, como cesionarios de las acciones y derechos del actor, y se les da intervención de ley. Recaratulados los presentes autos (v. fs. 157/159), mediante providencia de fecha 23/05/2016, a fs. 168, en virtud de lo informado por Mesa de Entrada Civil a fs. 165, y lo informado por el Juzgado Electoral a fs. 80 vta, se dispone publicar Edictos por el término de diez días, a fin de hacer conocer la iniciación del presente juicio de prescripción adquisitiva promovido por Matías Nahuel Bounar y María Fernanda Mercado, y citar a José Manuel Córdoba, y/o sus herederos, y/o a quienes se creyeren con algún derecho sobre el inmueble en cuestión, a fin de que se apersonen a estar a derecho, y corrérseles traslado de la demanda.

Publicados los mismos (v. fs. 177/178), y no presentándose persona alguna, a fs. 180, se designa como representante al Sr. Defensor de Ausentes de la II Nominación, quien, a fs. 185 contesta demanda, solicitando se rechace la misma, por considerar que no se encuentran reunidos en estos autos, los recaudos exigidos para la procedencia de la acción intentada.

A fs. 188, mediante providencia de fecha 23/11/2016, se dispone la apertura de la causa a prueba.

Ofrecida y producida la prueba, conforme da cuenta el informe actuarial de fs. 281, se ponen los autos para alegar; se agregan los alegatos presentados por la parte actora (fs. 290/291), y los alegatos presentados por el Sr. Defensor de Ausentes (v. fs. 293/294).

Practicada a la planilla fiscal (fs. 299), repuesta la misma por la parte actora (fs. 304), y emitido el dictamen por la Sra. Agente Fiscal de la I Nominación (fs. 307), quedan los presentes autos en estado de dictar sentencia y,

#### **CONSIDERANDO:**

A fs. 150, Matías Nahuel Bounar, D.N.I. n° 35.807.085 y María Fernanda Mercado, D.N.I. n° 35.548.951, con la representación del letrado Luis Rodríguez Vaquero, en su calidad de cesionarios de las acciones y derechos posesorios de Vanesa Maricel Villalba, quien iniciara la presente acción a fs. 2/4, en contra de quien resulte titular del inmueble a usucapir, continúan el trámite de este juicio a efectos de que se declare consolidado el dominio a su favor por prescripción veinteañal, sobre el inmueble ubicado en calle Pueyrredón n° 557, esquina Pasaje Boulogne Sur Mer n° 2502, de esta Ciudad, por cuanto sostienen ser cesionarios de las acciones y derechos posesorios, de su anterior poseedora, quien adquiriera el mismo en el año 1973, ejerciendo su posesión, animus domini, de manera pública, pacífica, continua, tranquila e ininterrumpida, por un plazo mayor al de veinte años exigidos por ley.

A fin de precisar el objeto del juicio se adjunta Plano de Mensura n° 51758-07, de fecha 23/10/2007, correspondiente al expediente n° 28391-S-07, en el que se identifica el inmueble a prescribir con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección 12A, Manzana 32, Parcela 16A, Padrón n° 33.637, Matrícula n° 3746, Orden n° 636 (fs. 9).

Tratándose de un juicio contencioso que debe "entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble" (art. 24 Ley N° 14.159), a fs. 63 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble identificado con el padrón n° 33.637, figura registrado y posee como contribuyente al Sr. José Manuel Córdoba, y que se encuentra inscripto por ante el Registro Inmobiliario en el Libro 1, Folio 191, Serie C, Año 1.958. Luego, a fs 68, el Registro Inmobiliario informa que el titular de dominio del inmueble inscripto en el Libro 1, Folio 191. Serie C, Año 1.958, es el Sr. José Manuel Córdoba, quien lo adquiriera en fecha 14/05/1958.

No siendo posible obtener información respecto al domicilio del titular dominial (v. fs. 80 vta, presentaciones de fs. 109 y 117. y lo informado a fs. 165), se dispone publicar Edictos por el término de diez días, a fin de hacer conocer la iniciación del presente juicio de prescripción adquisitiva promovido por Matías Nahuel Bounar y María Fernanda Mercado, y citar a José Manuel Córdoba, y/o sus herederos, y/o a quienes se creyeren con algún derecho sobre el inmueble en cuestión, a fin de que se apersonen a estar a derecho, y corrérseles traslado de la demanda. Publicados los mismos (v. fs. 177/178), y no presentándose persona alguna, a fs. 180, se designa como representante al Sr. Defensor de Ausentes de la II Nominación, quien, a fs. 185 contesta demanda, solicitando se rechace la misma, por considerar que no se encuentran reunidos en estos autos, los recaudos exigidos para la procedencia de la acción intentada.

De esta manera queda trabada la litis.

Se ha señalado, reiteradamente, que la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el

artículo 4015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1.899 del Código Civil y Comercial vigente.

Frente al carácter perpetuo del dominio (que implica que no puede extinguirse o perderse por no uso o falta de ejercicio), la prescripción adquisitiva, basada en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley, importa una adquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario. Por ello, deviene necesaria una estricta apreciación de las pruebas que se produzcan, tendientes a acreditar el cumplimiento de los aludidos requisitos de ejercicio real y efectivo de la posesión por el término de 20 años. Además, la cuestión reviste interés para el orden público

Basándose el Código Civil de Vélez Sársfield en un concepto subjetivo de la posesión, cuya existencia era determinada por un ánimo de ser dueño y señor de la cosa, que, en cuanto estado de conciencia, era imposible de acreditar por prueba directa, resulta de utilidad la doctrina elaborada en torno al artículo 2.384, que enumera una serie de actos a los que califica de posesorios (cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, ocupación), en cuanto señala que en dicha norma podemos encontrar una aplicación concreta de la presunción del ánimo de dueño basada o resultante de la prueba del corpus. Incluso se concluyó que la enumeración contenida en la citada norma era meramente ejemplificativa. Sobre esta presunción se ha establecido que: *“Es verdad que la limpieza y cerramiento del terreno y aún la construcción en él de una edificación pueden ser realizadas sin animus domini, pero en tales circunstancias éste debe presumirse porque, como dice Salvat refiriéndose a la mencionada norma, “la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión” y agrega luego que “El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituirla, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella” (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales”, Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online “Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012). DRES.: ACOSTA - IBAÑEZ. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia: 18/12/2014”.* En el régimen actual, tal dificultad se ve superada por el artículo 1911 del Código Civil y Comercial, que consagra una expresa presunción de la posesión en cada relación de poder. Sin perjuicio de ello, y en forma coincidente con el régimen anterior, el actual Código Civil y Comercial, en su artículo 1928 dispone que: *“Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.*

Con respecto, al carácter de la prescripción adquisitiva y la exigencia probatoria, nuestros Tribunales han establecido que: *“Tal como lo expresa el art. 2510 del CC que rige al caso “el dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él”. De estos autos, no surge elemento alguno que permita modificar esta situación y autorizar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. No resultan suficientes a estos fines los elementos acompañados por la parte actora. La mera invocación de la realización de actos posesorios es insuficiente para acreditar el hecho de la posesión, conforme lo previsto por la normativa aplicable (arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil). Se carece de pruebas directas que permitan crear mi convicción acerca del cumplimiento de la totalidad de los recaudos previstos por la ley para supuestos como en el caso analizado. Sólo encontramos indicios y no pruebas directas de la posesión necesaria para hacer lugar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. Es que el derecho exige la prueba acabada de los actos posesorios ejercidos “animus domini” (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 CC), como así también que los mismos lo fueron en forma pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo exigido por la ley para dar derecho a la adquisición del dominio por prescripción (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y ss., 3.984 y 4.105 del Código Civil); lo que no ha acontecido en autos.- DRAS.: RUIZ - DAVID. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 AGUIRRE DANIEL RODOLFO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 529 Fecha Sentencia: 23/11/2015”.* “Conforme al art. 1928 CCCN, “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento, impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se

*obtenga”. En la especie – juicio de prescripción adquisitiva - la posesión surge acreditada no sólo con los actos de cultivos, cría de animales, cercado, sino especialmente por el hecho de la “ocupación”, como decía el art. 2384 del Código de Vélez, y que ahora dice “su apoderamiento”, que constituye un acto posesorio, y no puede fundadamente sostenerse que el cedente y el cesionario no hayan tenido el apoderamiento u ocupación del inmueble, que se mantuvo a lo largo de los años. Conforme se ha expresado “cualquier conducta que revele la intención de establecer una relación de poder con la cosa y efectivamente lo haga debe juzgarse acto posesorio. Esto aun cuando pueda endilgarse que el tenedor puede ejercitar actos similares dado que no debe olvidarse que conforme al art. 1911 del Código Civil y Comercial debe presumirse la posesión” (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277). También se ha expresado que “por supuesto que se trata de una presunción que puede ser destruida por prueba en contrario” (ibídem). Sin embargo, en la especie no se ha producido ninguna prueba en contrario que desvirtúe la presunción de que el cedente ha sido el poseedor del inmueble.- DRES.: IBAÑEZ - ACOSTA. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 MOYANO VICTOR HUGO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 551 Fecha Sentencia: 14/10/2015”. “Para obtener la declaración judicial de dominio de un inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -es decir la prescripción veinteañal- es necesario acreditar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe. Asimismo, y dado que la prescripción adquisitiva transforma una situación de hecho en una situación de derecho en relación al dominio de inmuebles, es de excepción y por tanto necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley, de manera insospechable, clara y convincente, debiendo ser estrictos en la apreciación de la prueba. Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos ánimus domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.” (DRAS.: POSSE - IBAÑEZ DE CORDOBA - BRAVO. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Única ARROYO ELENA HERMELINDA Vs. SUELDO CHAPA MARTÍN HUMBERTO Y OTROS S/ REIVINDICACION Nro. Sent: 106 Fecha Sentencia: 30/06/2016).*

Por su parte, el inciso “c” del artículo 24 Ley n° 14.159, respecto de los medios probatorios, establece: *“Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”.*

En base a tales consideraciones, pasaré a analizar y valorar las pruebas producidas en autos. A saber: las pruebas documentales ofrecidas en el cuadernillo de prueba N°1 Actor (fs. 227), cuyas copias obran agregadas en autos y cuyos originales se encuentran reservados en caja fuerte de Secretaría según cargo de fecha 14/02/2011 (fs. 52 vta.); como ser: Escritura Pública n° 337 de cesión de acciones y derechos posesorios, de 06/09/2005, por medio de la cual el Sr. Daniel Ángel Serpico cede y transfiere a favor de los cónyuges Patricio Omar Barrozo y Vanesa Maricel Villalba, la totalidad de las acciones y derechos posesorios que le corresponden al primero, desde hace más de quince años, sobre el inmueble ubicado en calle Lavalle formando esquina a la calle Pueyrredón, y de la que surge que le corresponde al cedente por cesión que le hiciera la Sra. Juana Rosa Figueroa de Córdoba, por instrumento privado de fecha 01/06/1989 (fs. 7/8); Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 51758-07, de fecha 23/10/2007, correspondiente al Expediente n° 28391-S-07 (fs. 9/10); boletas de pago de impuesto inmobiliario del inmueble objeto de Litis, emitidas a nombre de Vanesa Maricel Villalba, desde el período año 2007 al año 2010, con constancias de pago (fs. 11/22 y 24/26); solicitud de conexión de agua, realizada por Vanesa Maricel Villalba, por ante Sociedad de Aguas del Tucumán, para el inmueble objeto de Litis, de fecha 14/05/2010 (fs. 23); expediente iniciado por ante la Dirección General de Catastro, con solicitud de apertura de cuenta tributaria especial formulada en fecha 30/10/2007, por la Sra. Vanesa Maricel Villalba, respecto del

inmueble que se pretende prescribir, y con constancia de alta de cuenta tributaria n° 51758/07, para el padrón de origen n° 33.637 (fs. 26/32); facturas emitidas a nombre de Patricio Omar Barroso, de fecha 07/10/2005 y 05/07/2005, de las que surge que el mismo tenía domicilio en calle Pueyrredón n° 557 (fs. 35/36); boletas de servicio de luz emitidas por EDET, a nombre de Patricio Omar Barroso, respecto del inmueble de Pasaje Boulogne Sur Mer n° 2.502 de esta Ciudad, desde fecha 13/09/2007 al 14/07/2008 (fs. 37/39); solicitud de cambio de titularidad presentado ante EDET, en fecha 01/10/2007, realizado por Daniel Ángel Serpico, respecto del servicio suministrado en Gral. Pueyrredón n° 557, Pje. Boulogne Sur Mer, a fin de que se modificaran los datos anteriores, respecto del cliente Patricio Omar Barroso (fs. 40); boletas de servicio de gas, emitidas por Gasnor, respecto el inmueble objeto de Litis, por períodos relativos al año 2009 (fs. 43/45).

Con respecto al pago de servicios e impuestos, nuestros Tribunales han sostenido que: *"En cuanto a la prueba en la Prescripción adquisitiva - debe señalarse que el pago de impuestos, tasas y contribuciones no constituye un acto posesorio; sólo es idóneo para exteriorizar el animus domini. No prueba el corpus posesorio, o poder de hecho sobre las cosas, lo que es inherente a la posesión. Es que el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia de "animus" pero nada prueba con relación al "corpus" posesorio". (DRES: RUIZ - AVILA - CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 - AUTINO ALDO RUBEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 27 Fecha - Sentencia: 13/02/2015). "La apelante afirma que la prueba de pago de los impuestos es insuficiente para acreditar la posesión, pues no constituye acto posesorio. Sobre el particular diré que, si bien al pago de los impuestos no cabe atribuirle la entidad de acto posesorio, sirve como referencia temporal para establecer la fecha a partir de la cual tuvo punto de inicio la voluntad de poseer y, en el caso, los documentos presentados por la actora aprehenden un periodo de tiempo superior a los veinte años que exige la ley para la adquisición del dominio por usucapión.- DRES.: AVILA - DAVID. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 GRISI MARIA TERESA MERCEDES S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 259 Fecha Sentencia: 24/06/2015".*

Cabe precisar que el pago de los impuestos constituye un insuperable elemento objetivo que exterioriza el "animus domini". En efecto, el art. 24 inc. c) de la Ley 14.159 establece que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos, tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. Así, la doctrina ha expuesto: *"Para que el pago tenga carácter sustancial de exteriorización de animus y sirva como elemento probatorio, basta que haya sido realizado con cierta periodicidad en el tiempo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión."* (Lapalma Bouvier - "El Proceso de Usucapión", p. 166.) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, 06/08/2013; La Ley Online AR/JUR/45024/2013). Entonces, el pago de impuestos y tasas constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión. Vale aclarar que a tal efecto no resulta menester que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo de prescripción, siendo posible que, aunque referido sólo a una parte del mismo, tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario.

Y lo mismo cabe ponderar del pago de boletas de servicios esenciales, ya que ello pone en evidencia un uso y goce del inmueble compatible con su ocupación y posesión, Así, se ha resuelto: *"No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un periodo razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales de la prescripción adquisitiva, exteriorizando con ello el animus domini."* CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN- Sala 3 SERRANO MARIA BELEN SI PRESCRIPCION ADQUISITIVA, Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia: 18/12/2014. En el presente caso se adjuntaron constancias de pago de impuestos y servicios, datando, el más antiguo de ellos, del año 2007 (fs. 11) y los mismos presentan gran regularidad hasta la fecha de iniciación de demanda.

Ponderando la circunstancia que, en este caso, para cumplir los años requeridos a los fines de la prescripción adquisitiva solicitada por la parte actora, se ha invocado el Instituto de la accesión de posesiones, y que nos encontremos ante una accesión de posesiones a título singular, deberá

necesariamente acreditarse la existencia del nexo jurídico, entre la posesión del antecesor y la del actor.

La accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión, conforme lo establece el Código Civil, en su art. 2.474, al sostener que el poseedor puede unir su posesión a la de la persona de quien la tiene, sea a título universal, o sea a título particular. Ello se reafirma en la nueva legislación vigente, en el artículo 1.901 del Código Civil y Comercial, el cual sostiene que el sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.

La existencia del vínculo jurídico entre la posesión del antecesor y de quienes fueran, en un principio, actores, Sres. Patricio Omar Barrozo y Vanesa Maricel Villalba, y luego cedentes de derechos y acciones posesorias a favor del actual actor, se encuentra fehacientemente acreditada en autos, mediante la Escritura Pública n° 337, de fecha 06/09/2005, de la que surge que el Sr. Daniel Ángel Serpico, antecesor en la posesión, les cede y transfiere a su favor, la totalidad de las acciones y derechos posesorios que le correspondían, desde hacía más de quince años, sobre el inmueble ubicado en calle Lavalle, formando esquina a la calle Pueyrredón, que le correspondía por cesión que le hiciera la Sra. Juana Rosa Figueroa de Córdoba, por instrumento privado de fecha 01/06/1989.

En la Escritura Pública en cuestión, obra consignada de manera expresa, que el instrumento privado de fecha 01/06/1989 por el cual el antecesor en la posesión del inmueble a usucapir, a quien la parte actora pretende unir su posesión, Sr. Daniel Ángel Serpico, adquiriera en un primer momento la posesión, se encuentra sellado por ante la Dirección General de Rentas de la Provincia, y posee certificación de firmas, y cuya fotocopia se agregó a la mencionada Escritura.

Nuestra más reciente jurisprudencia, con respecto a la unión de las posesiones, ha sentado precedentes en la temática a resolver, cuando dice: *"Tratándose en el caso de unir posesiones a título singular, el actor debía indefectiblemente invocar y acreditar la causa que justificaba la transmisión de la posesión invocada; esto es, el nexo jurídico que permitía tener por cierta la sucesión posesoria alegada en autos. Pero además, le estaba impuesta la carga de acreditar los actos posesorios ejecutados por su antecesor en la posesión, como así también, la propia posesión durante el tiempo previsto por la ley. Ello así en tanto, el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor. Estaba pues a cargo del actor, probar tanto el vínculo jurídico que uniría su posesión con las de sus antecesores hasta cubrir el lapso temporal legal, como los actos posesorios - suyos y de aquellos- que le permita al prescribiente completar el plazo requerido por la ley."* (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN Sala 3. Sentencia: 364 Fecha de la Sentencia: 27/09/2012. ARGUIJO AIGNER CARLOS MARIA S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA).

Sentado ello, resulta necesario determinar si, además del nexo jurídico entre las partes, se encuentra acreditada en autos, la posesión del inmueble objeto de litis, tanto por parte del antecesor en la posesión, como por parte del actor.

Del análisis de la referida documental, considero acertado afirmar que el Sr. Daniel Ángel Serpico, como antecesor en la posesión invocada por quienes iniciaron, en primer lugar, la presente acción, ocupó, en un primer momento, el inmueble objeto de este juicio desde, por lo menos, el 01/06/1989, conforme lo consignado por la Escribana Pública Ana María Medrano Ortiz, en la Escritura Pública n° 337 aludida ut supra.

Si bien no se acompañó otra prueba documental destinada a acreditar dicho extremo, habiendo el Sr. Daniel Ángel Serpico celebrado junto a los Sres. Patricio Omar Barroso y Vanesa Maricel Villalba, la Escritura Pública de Cesión de acciones y derechos posesorios a favor de éstos, en fecha 06/09/2005, y atento a que allí se consignara que éste detentaba dicha posesión en virtud del instrumento privado de fecha 01/06/1989, conforme lo analizado en los párrafos anteriores, es que estimo acertado afirmar que el mismo detentó la posesión del inmueble durante dicho periodo de tiempo, y que, a partir del año 2005, lo hicieron los Sres Barroso y Villalba, conforme fuera acreditado con la demás prueba documental aportada y detallada, a saber: boletas de servicio de luz y gas, constancias de pago de impuesto inmobiliario, solicitud de cambio de titularidad de servicios, y solicitud de apertura de cuenta tributaria especial por el inmueble. Además, la existencia del referido instrumento privado de fecha 01/06/1989, debe considerarse fehacientemente acreditado en razón de que el Notario afirma haberlo visto, tenido en su poder y anexarlo a la Escritura, gozando tal manifestación de fe pública en tanto configura un hecho que el escribano actuante actuó y verificó personalmente.

El instrumento privado de cesión y/o transferencia del inmueble no prueba el hecho posesorio, si constituye un indicio fuerte de la época en que se inició la relación de poder entre el sujeto y la cosa (cf. Sent N° 219 de fecha 05/06/2017, CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN- Sala 1). En sentido coincidente, se ha manifestado nuestra Jurisprudencia, al sostener que: *"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 da 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 juez a quo un indicio claro de la época en que comenzó a poseer el actor, máxime si se tiene presente que el instrumento tiene fecha cierta y el propio demandante refiere que desde esa fecha del boleto es el único dueño" CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN-Sala 2 Nro. Sent: 447 Fecha Sentencia 16/08/2017; "Del análisis de las constancias de autos surge que no se ha controvertido la existencia y contenido de los boletos de compraventa a los que se refiere el escrito de demanda y que se encuentran agregados al expediente, lo que en las concretas circunstancias de la causa implica un reconocimiento de haber perdido la posesión de los inmuebles lo que entiendo debió ser valorado como coadyuvante de un cuadro probatorio general que crea convicción respecto de lo afirmado en la demanda. Es que tales instrumentos, demuestran la intención de adquirir los inmuebles objeto de la litis, adquisición que si bien no se hizo con la formalidad impuesta, es decir instrumentada en una escritura pública, constituye prueba indicativa del tiempo en que el causante comenzó a poseer". (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN- Sala 3 Nro. Sent: 496 Fecha Sentencia 26/09/2017).*

Cabe precisar que la adquisición de la posesión fundada en un título (Boleto de cesión y/o transferencia), genera la presunción de que el inicio de la posesión tuvo lugar en la fecha del título (01/06/1989 para el antecesor de la posesión, y fecha 06/09/2005 para la parte actora, sucesores de dicha posesión), salvo prueba en contrario, la que no se produjo en autos. Es decir, en esta causa no existe elemento de prueba alguno que contradiga que los cedentes de la parte actora adquirieron la posesión del inmueble, en la fecha de celebración de la Escritura Pública n° 337 (06/09/2005), y que quien les cediera dicha posesión (Sr. Daniel Ángel Serpico) la hubiere adquirido en fecha 01/06/1989.

La ocupación del inmueble, objeto de este juicio, por parte del Sr. Daniel Ángel SÉRPICO (cedente de los cedentes de los actores) resulta acreditada con el informe de EDET S.A. (fs. 263), del que resulta que en el domicilio de Gral. Pueyrredón N° 557, de esta ciudad, "se encuentra instalado el medidor n° 8341011 perteneciente al servicio n° 354446, cuya titularidad correspondió primeramente al Sr. Daniel Ángel SÉRPICO, su DNI. 8.590.094, que fue solicitado el día 21/01/2000, dicha titularidad estuvo vigente hasta Noviembre 2007 que se modificó a nombre del Sr. Patricio Omar Barroso, DNI. 28.759.522, y el día 03/03/2016 se realiza nuevamente cambio de titularidad a nombre del Sr. Matías Nahuel Bounar, DNI. 35.807.085, que actualmente se encuentra vigente". Esta información refleja las sucesivas transmisiones de que fuera objeto del inmueble de autos, acreditando la posesión continuada de los antecesores de la parte actora.

Es decir que, considero acreditado que el Sr. Daniel Ángel Serpico, cedente de los Sres. Barrozo y Villalba, primero, y luego éstos, ocuparon el inmueble objeto de este juicio, desde, por lo menos, el 01/06/1989, hasta el 05/10/2015, momento en el que, mediante Escritura Pública n° 452, los segundos cedieron y transfirieron a favor de los cónyuges Matías Nahuel Bounar y María Fernanda Mercado, quienes quedaron constituidos como actores en esta Litis, las acciones y derechos posesorios del inmueble en cuestión (v. fs. 145/150); y tal ocupación configura un típico acto posesorio útil para fundar la prescripción adquisitiva pretendida en autos. Es que, además de la prueba documental estudiada, se produjo además prueba que refuerza lo expresado en el párrafo anterior.

En el cuaderno de pruebas n° 1, a fs. 236/238, la Escribana Pública Ana María Medrano Ortiz, remite copia autenticada de la Escritura Pública n° 337 de fecha 06/09/2005.

Luego, en el cuaderno de prueba informativa n° 2 ofrecido por la parte actora, a fs. 261 Gasnor informa que, de acuerdo a sus registros, el inmueble del Pasaje Boulogne Sur Mer n° 2.502 de esta Ciudad, figuraba a nombre de la Sra. Vanesa Maricel Villalba, quien solicitó la colocación del medidor, por primera vez en el domicilio, el día 18/07/2008; y que, a partir del día 27/10/2015, figura a la fecha de su informe, como única titular, la Sra. María Fernanda Mercado, quien firmó la solicitud para el cambio de titularidad del servicio de gas en el domicilio. A fs. 263 Edet informa que en el domicilio de calle Gral. Pueyrredón n° 557 se encuentra instalado el medidor n° 8341011, correspondiente al servicio n° 354446, cuya titularidad correspondió, primeramente, al Sr. Daniel Ángel Serpico, D.N.I. n° 8.590.094, que fue solicitado el día 21/01/2000, titularidad que estuvo vigente hasta el mes de Noviembre de 2007, momento en que fue modificado a nombre del Sr. Patricio Omar Barroso, D.N.I. n° 28.759.522; y que el día 03/03/2016 se realiza nuevamente el cambio de titularidad a nombre del Sr. Matías Nahuel Bounar, D.N.I. n° 35.807.085, que actualmente se mantiene vigente.

Posteriormente, en el cuaderno de pruebas n° 4 del actor, se produce prueba testimonial, la que coadyuva de manera favorable al actor. Los testigos María Cristina Madueño, D.N.I. n° 11.103.315 (fs. 277), y Mabel Carmen Alderete, D.N.I. n° 10.708.888 (fs. 278), son coincidentes en señalar que en el inmueble objeto de juicio, vive actualmente el Sr. Matías Nahuel Bounar junto a su familia, y que, anteriormente, hace más de veinte años, vivía el Sr. Serpico.

Por compartirla, considero aplicable al presente caso, la siguiente doctrina legal de nuestro máximo tribunal de Justicia, cuando sostuvo: *"Los dichos de los testigos dan cuenta de la ocupación a título de dueño por la parte actora; de que se efectuaron actos posesorios correspondiendo destacar el carácter de concordantes, categóricas, precisas y consistentes plurales de las testimoniales ofrecidas. Es de destacar que si bien la Ley N° 14.159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no en construcciones, significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido. En el sublite, esa prueba testimonial es trascendente ya que la misma encuentra apoyo fundamental en las boletas de pago de impuestos comunal y provincial, en la inspección ocular, en el dictamen pericial y en los informes de prestatario del servicio de agua. Conforme a lo considerado, todo el conjunto de probanzas referidas logra, en el conjunto probatorio, acreditar el animus rem sibi habendi invocado por la actora en su demanda, por lo que cabe concluir en el suficiente mérito probatorio de las constancias de autos a favor de la usucapación petitionada en tanto revelan, en su conjunto, de modo eficiente, la existencia del corpus y del ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal. Por tanto, los resultados de las probanzas vertidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, también en conjunto concuerdan y convergen entre si en torno a la hipótesis que conforma la pretensión contenida en el libelo de inicio, determinando claramente su procedencia". (DRES: GANDUR - GOANE - ESTOFAN - SBDAR POSSE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Corte - FERNANDEZ HUGO ROQUE VS. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 378-Fecha Sentencia 27/03/2017 - Registro: 00047941-02).*

De conformidad a la jurisprudencia citada, es posible establecer que tales testimonios, que no fueran objeto de tacha, resultan corroborados y son coincidentes con las demás pruebas aportadas, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, generan la convicción de ser ajustados a la verdad de los hechos, y un elemento de prueba más, que apuntala la pretensión de adquirir el dominio del inmueble, objeto de este juicio, por prescripción.

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar las pruebas instrumentales, informativa y testimoniales, se ha dejado establecido que las mismas han generado la convicción de tener por acreditado que los actores, Sres. Matías Nahuel Bounar y María Fernanda Mercado, ocuparon el inmueble objeto de litis, realizando actos posesorios, por todo el plazo exigido para adquirir el dominio por prescripción, en virtud de haberse acreditado la accesión de posesiones invocadas.

Se ha señalado que *"la prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí sola, pero que apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento"* (conf. Alsina Hugo, *Derecho Procesal*, T. III, p. 303/4). Con palabras de Fassi: *"Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador"* (conf. Fassi, Santiago, *Códigos...*, tl, ps.6967) *Se trata en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos* (SCJBA, causa L.39.950, 14-6-88, Cepeda, A. Y S. 1988-11-437; Ac 31.702, 22-12-87. Rivero, A. y S. 1987-V-355 y D.J.J. 135-138), es decir, integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios (CSJN, 10-9-87, *Inda Hnos. SA*: JA. 1988-IV-479; Fallos: 297:100; J.A. 1992-11-549, conf. CCCom. de Azul, sala II, 12-8-97, JA 1998-1-489, Lexis N° 980732)" (Cfr. *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2011-1, pág. 581). Las pruebas referidas, valoradas en su conjunto, generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos legales establecidos en los arts. 3948, 4015 y 4016 Cód. Civil para acoger la acción.

Por último, corresponde aclarar que, al no haberse producido en autos ningún acto que importe una interrupción del plazo de prescripción adquisitiva invocado por la actora, a los fines del cómputo legal, se debe tener en cuenta y sumar todo el tiempo durante el cual se desarrolló el presente juicio, hasta la fecha de dictado de esta sentencia.

A los fines de adecuar al nuevo ordenamiento Civil y Comercial y, atento a que la presente sentencia es dictada bajo su vigencia, es indispensable determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. El Artículo 1.905 dispone: *"La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión"*.

En consecuencia, y a la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, considero acreditado que los actores, comenzaron a poseer el inmueble sito en calle Pueyrredón n° 557, esquina Pasaje Boulogne Sur Mer n° 2502, de esta Ciudad, el cual posee una superficie de 107,1662 m<sup>2</sup>, Nomenclatura Catastral: circunscripción I, sección 12A, Manzana 32, Parcela 16A, Padrón n° 33.637, Matrícula n° 3746, Orden n° 636, conforme surge del Plano de Mensura n° 51758-07, de fecha 23/10/2007, correspondiente al expediente n° 28391-S-07, desde, por lo menos, el 01/06/1989, conforme la Escritura Pública n° 337 (v. fs. 7/8). En consecuencia, se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio, sobre el referido inmueble, el 01/06/2009.

En base a los argumentos esgrimidos por la parte actora, documentación acompañada y pruebas producidas, se corrobora la posesión ejercida por el tiempo que la ley exige, sobre el inmueble descripto en las resultas de este juicio, por los cesionarios, Sres. Matías Nahuel Bounar y María

Fernanda Mercado, correspondiendo hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva de condominio, por partes iguales, en favor de los mismos.

Las costas de este proceso se imponen por su orden (art. 105 inc. 1 CPCC), en razón de que la representación de la parte demandada fue ejercida por el Sr. Defensor de Ausentes.

Por lo expuesto,

## **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovida por **MATÍAS NAHUEL BOUNAR (D.N.I. n° 35.807.085)** y **MARÍA FERNANDA MERCADO (D.N.I. n° 35.548.951)**, representados por el letrado Luis Rodríguez Vaquero, y **SE DECLARA** adquirido a su favor el condominio, en partes iguales, del inmueble sito en calle Pueyrredón n° 557, esquina Pasaje Boulogne Sur Mer n° 2502, de esta ciudad, el cual posee una superficie de 107,1662 m<sup>2</sup>, circunscripción I, sección 12A, Manzana 32, Parcela 16A, Padrón n° 33.637, Nomenclatura Catastral: Matrícula n° 3746, Orden n° 636, conforme surge del Plano de Mensura n° 51758-07, de fecha 23/10/2007, correspondiente al expediente n° 28391-S-07, e inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro 1, Folio 191, Serie C, Año 1958 (Capital Sur).

**II.- FIJAR** el día 01/06/2009 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva previsto en el artículo 1.899 del actual Código Civil y Comercial (Ex Artículo 4.015 del C.C.), dando cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 1.905 Código Civil y Comercial, conforme lo considerado.

**III.-LAS COSTAS** de este proceso se imponen por su orden (art.105 inc.1 CPCyCT), conforme lo considerado.

**IV.- OPORTUNAMENTE**, pasen los autos a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a los efectos previstos por el art. 254 del Código Tributario.

**V.- OFÍCIESE** a la Dirección General de Catastro a los efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura n° 51758-07, de fecha 23/10/2007, correspondiente al expediente n° 28391-S-07, y, en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y oficie al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción, libre de derechos (Ley n° 3.413).

**V.- RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.** - 89/11 LMA

**DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.**

**Actuación firmada en fecha 27/09/2023**

Certificado digital:

CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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