

Poder Judicial San Luis

EXP 182550/9

"COACHACA, TOMASA C/ DIFUSORA MENDOZA S.A. S/ POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 386/2014.

SAN LUIS, VEINTE DE OCTUBRE DE DOS MIL CATORCE.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas "COACHACA, TOMASA C/ DIFUSORA MENDOZA S.A. S/ POSESIÓN", Expte. N° 182550/9, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 4/9 se presenta la Sra. TOMASA COACHACA, D.N.I. N° 3.776.392, por derecho propio, con el patrocinio letrado de las Dras. MARÍA BELÉN LUCERO ESTRADA Y MARÍA BELÉN LUCERO ESTRADA, y promueve demanda de posesión veinteñal respecto del inmueble ubicado en Potrero de los Funes, Avenida Circuito S/N°, inscripción al dominio Tomo 10 (ley 3236) de Capital, Folio 148 N° 2091, Padrón 601645, Receptoría La Capital, con una superficie de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (356,15 m²), con mensura practicada por el Agrimensor RAÚL GIULIETTI, que se superpone totalmente al padrón y título a nombre de DIFUSORA MENDOZA S.A., solicitando que al momento de sentenciar se acoja la presente demanda en todas y cada una de sus partes, declarando adquirido el dominio pretendido, ordenando al Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis su toma de razón, a cuyo fin se oficiará oportunamente.

Relata la actora que es poseedora del inmueble de referencia, poseyéndolo en calidad de dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 1979, no habiendo aparecido los titulares registrales desde hace muchos años, siendo en la actualidad la poseedora absoluta del inmueble en cuestión, no habiendo tenido jamás reclamo de orden judicial o extrajudicial, y que además el carácter como poseedor es reconocido por los vecinos de la

Poder Judicial San Luis

localidad.

Manifiesta que vive en el inmueble lindero situado en Ruta 18 km 18 de Potrero de los Funes desde el año 1969, en donde vivió con el Sr. GREGORIO ANTONIO ESCUDERO y su hijo FERNANDO DAVID ESCUDERO, y que el predio en cuestión era antes del inicio de la posesión en 1979 un lugar abandonado sin utilidad.

Sostiene que ha rellenado el inmueble, dado el desnivel que existía con respecto al otro inmueble, lo que fue una gran tarea de nivelación del predio, y que una vez nivelado el terreno, procedió a plantar árboles ornamentales; y que ninguna persona se ha presentado a efectuar actos de titularidad o de dominio sobre el inmueble, así como tampoco nadie le ha impedido el goce ininterrumpido que ha venido ejerciendo sobre el inmueble, adjuntando a la presente el impuesto inmobiliario, estando al día con los mismos.

Agrega que también ha efectuado todo tipo de actos posesorios en el inmueble como ser: mejoras, mantenimiento, construcción de asadores, extensión de iluminación, pago de la totalidad de los servicios municipales e inmobiliarios, como así también todos aquellos actos que caracterizan al propietario de un inmueble y que en definitiva la convierten en única dueña del inmueble en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, lo que alega sin lugar a dudas será fehacientemente acreditado en el momento procesal oportuno con la prueba a rendirse en autos.

Aclara que todos y cada uno de los precitados actos posesorios son mencionados a título meramente ejemplificativo, siendo innumerables los trabajos realizados y que actualmente se encuentra realizando sobre el inmueble objeto de la presente acción, teniendo como única finalidad exteriorizar la intención de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad y que sin lugar a dudas permiten presumir el *animus domini* de su parte.

Concluye que por todo lo expresado la adquisición por prescripción veintañal debe otorgársele por derecho, máxime si se tiene en

Poder Judicial San Luis

consideración que se encuentra involucrado un interés social superior, como ser la necesidad de asegurar la estabilidad de la propiedad y la consolidación de la posesión; y que teniendo en cuenta que carece de título con el que acreditar instrumentalmente su condición, es que recurre a la Justicia para solicitar una declaración que, verificando la efectiva adquisición por usucapión, reconozca su derecho, lo declare en tal sentido y ordene la inscripción registral del dominio a su favor, cancelando la registración anterior.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, testimonial, informativa y de inspección ocular, y solicita que oportunamente se haga lugar a la presente demanda en todas y cada una de sus partes, dictando un pronunciamiento en la forma peticionada, con costas.

A fs. 23 y vta. se tiene por promovida demanda por posesión veintañal en contra de DIFUSORA MENDOZA S.A., imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y concordantes del C.P.C.C.), y se ordena correrle traslado de la demanda por el término de quince días, y a los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de autos, para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.C., opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de la que intenten valerse.

Se ordena además para la citación de toda persona que se considere con derecho al inmueble a usucapir, la publicación de edictos por el término de dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de mayor circulación en la ciudad, de conformidad con lo establecido en los arts. 145, 146, 147 y 343, primer párrafo del C.P.C.C., bajo apercibimiento de que en caso de incomparecencia de los citados se designará al Defensor de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343, segundo párrafo del C.P.C.C.

A fs. 30/32 y a fs. 34/36 lucen agregados los edictos publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en El Diario de la República, tal como fuera ordenado en autos.

A su vez, a fs. 94/98 lucen agregados los edictos publicados en

Poder Judicial San Luis

el Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza y en El Diario Los Andes también de dicha Provincia, tal como fuera dispuesto en autos.

A fs. 100, por no haber comparecido los emplazados, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 23 y vta., y se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 101 contesta la demanda la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, en representación de los ausentes, y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho, constituyendo domicilio al efecto en su público despacho, quien manifiesta que por tratarse sus representados de ausentes, carece de instrucciones respecto de la presente causa, haciendo expresa reserva del derecho conferido por el art. 356, inc. 1º, apartado 2º del C.P.C.C. para contestar después de producida la prueba.

A fs. 104 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 146 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 147 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la parte actora, conforme al siguiente detalle:

- Documental: se la tuvo presente a fs. 111.
- Declaraciones testimoniales: JOSÉ ROBERTO FERRAMOLA (rendida a fs. 117 y vta.); FEDERICO RAÚL BADDE (rendida a fs. 120 y vta.); y PETRONA DEL CARMEN ESCUDERO (rendida a fs. 121 y vta.).
- Inspección ocular: producida a fs. 142/143.

A fs. 151 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil Subrogante, Dra. SONIA C. DEL R. FERNÁNDEZ DE VARGAS, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 101 para contestar una vez producida la prueba, y analizada la totalidad de la prueba producida, considera que la misma es idónea por lo que no formula objeciones legales, pudiendo dictarse sentencia.

A fs. 152 se dispone la clausura del período de prueba, y se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados o apoderados de las

Poder Judicial San Luis

partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.

A fs. 158/161 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 164 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales, manifestando que no tiene objeciones que formular con respecto a la tasa de justicia abonada en autos.

Finalmente a fs. 167 se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.

Y CONSIDERANDO: I) Que la usucapión o prescripción adquisitiva “es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley” (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén Héctor, *Código Civil de la República Argentina explicado*, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).

A los fines de la procedencia de la posesión veintañal prevista en nuestra legislación de fondo (arts. 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil), y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre otros).

En tal sentido, se ha afirmado que “en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por

Poder Judicial San Luis

el art. 2508 del Código Civil” (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; *La Ley Online*, AR/JUR/756/2007).

Es que “los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica” (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale, Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; *La Ley Online*, AR/JUR/9472/2007).

En síntesis, para la procedencia de la posesión veinteñal “el actor debe probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño. 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida. 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley” (AREAN, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, 5ª ed. actualizada y ampliada, Hammurabi, Buenos Aires, 2009, p. 512).

II) Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por la promoviente, a la luz de las reglas establecidas por el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida.

Al respecto, cabe recordar que “el recaudo establecido en el art. 24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir, es de cumplimiento ineludible en atención al carácter contencioso que tiene el juicio de marras y a que la función de dicho certificado radica en individualizar al demandado” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 28/11/1996, “Gómez, Daniel O. c/ Minetti de Arteaga, Lino y otros”, LL Litoral 1998-1, 556; *La Ley Online*, AR/JUR/1845/1996).

Poder Judicial San Luis

En el caso de autos, el inmueble que se pretende usucapir es un predio ubicado en la Avenida Circuito S/Nº, de la localidad de Potrero de los Funes, Partido El Chorrillo, Departamento de La Capital, designado como Parcela "A" en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor RAÚL GIULIETTI, Mat. 196, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/244/09, que luce agregado a fs. 88 y cuyo original tengo a la vista en este acto.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela "A" es de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (356,15 m²), con inscripción de dominio al Tomo 10 (ley 3236) de Capital, Folio 148 N° 2091, Padrón 601645 (al que afecta totalmente), Receptoría La Capital.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por el Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal acompañado por la promoviente y reservado en Secretaría, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 13 de noviembre de 2009, la que a su vez informa a fs. 20/21 que el bien en cuestión no afecta inmuebles fiscales urbanos de la Provincia de San Luis.

Asimismo, a fs. 14/15 luce Informe de Dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, en el que se corrobora que en el dominio citado figura inscripción al Tomo 10 (ley 3236) Dpto. Capital, Folio 148 N° 2091, de fecha 20 de mayo de 1969, figurando como titular registral DIFUSORA MENDOZA S.A., y no registrándose modificaciones, gravámenes, limitaciones ni restricciones.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de su titular registral y catastral han sido acreditados de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159

Poder Judicial San Luis

(texto según decreto 5756/58).

III) Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de las pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrojadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

Bien se ha afirmado que “es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado*, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Pero además, la mentada exigencia de la prueba compuesta “existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión – esto es *corpus et animus* –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión” (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, *Abeledo Perrot Online*, cita N° 33/6698).

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que “aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta” (CApel.Civ.Com. 2ª Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008,

Poder Judicial San Luis

“Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A. y/u otros”, *La Ley Online*, AR/JUR/19577/2008).

Aunque “si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquélla seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación, usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante” (BORDA, Guillermo Antonio, *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*, 6ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319).

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas a fs. 117 y vta. y a fs. 120/121 vta., pertenecientes a vecinos de la zona, son coincidentes en que la Sra. TOMASA COACHACA realiza actos posesorios en el inmueble objeto de la litis desde hace más de veinte años, e inclusive algunos testigos afirman con precisión que los realiza desde los años 1978 o 1979 (tal es el caso del testigo JOSÉ ROBERTO FERRAMOLA, quien fue Intendente de Potrero de Los Funes, y de la testigo PETRONA DEL CARMEN ESCUDERO, quien trabaja en la Municipalidad de Potrero de Los Funes desde hace más de treinta años); que dicho inmueble era propiedad de una empresa mendocina pero que nunca se han presentado los propietarios a realizar reclamo alguno a la actora ni a realizar actos posesorios en el terreno.

Agregan los testigos que la actora ha realizado innumerables mejoras en la propiedad tales como forestación, arbolado, cierre del predio, edificación, alumbrado, mejora de los terrenos, mantenimiento y limpieza, y que incluso ha construido un quincho con asadores; que además la limpieza y mantenimiento del terreno lo realiza su hijo FERNANDO ESCUDERO, quien también está en el predio; y que la Sra. COACHACA paga todos los impuestos municipales e inmobiliarios, como así también los servicios de agua y electricidad.

A su vez, las circunstancias descriptas por los referidos testigos

Poder Judicial San Luis

son corroboradas mediante la inspección ocular que luce a fs. 142/143, en la que se detallan de manera similar las condiciones del inmueble y los trabajos realizados en el mismo por la Sra. TOMASA COACHACA y su hijo FERNANDO DAVID ESCUDERO.

Cabe decir que todas estas actividades atribuidas a la actora encuadran dentro de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé el art. 2384 del Código Civil.

En tal sentido, se ha resuelto que “de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2384 del Código Civil, la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble, constituyen actos posesorios. De esta manera, un alambrado importa el más inequívoco acto posesorio, e igual alcance se le otorga al levantamiento de una casilla de madera” (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, *Abeledo Perrot Online*, cita N° 10/121).

Finalmente, a lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por la actora, consistente en boletas de pago del impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir que abarcan desde el año 1990 hasta la actualidad (y que fueron pagados regularmente a partir del año 1997); como así también en boletas de pago de servicios municipales expedidos por la Municipalidad de Potrero de los Funes correspondientes a los años 1987 a 2009, siendo concluyentes los recibos de pago expedidos por dicha Municipalidad a nombre de la actora de fecha 8 de enero de 1990 y 22 de diciembre de 1992.

Esta prueba documental se complementa con la prueba informativa rendida a fs. 135/138, en la que la Municipalidad de Potrero de los Funes informa que el Padrón N° 601645 no registra deuda por tasas y servicios municipales, siendo los pagos efectuados desde el año 1987 por la Sra. TOMASA COACHACA.

Ahora bien, toda esta prueba referida al pago de tributos constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder

Poder Judicial San Luis

como dueño del inmueble. Es que “el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, “Heredia de Stagno, María A. y/u otra”, LL Litoral 1998-1, 272; *La Ley Online*, AR/JUR/1073/1995), como sin dudas lo reviste en el *sub judice*, en el que se acredita el pago durante un tiempo más que suficiente, con comprobantes de pago que datan de hace más de veinte años.

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la inspección ocular, la profusa documental incorporada, y la prueba informativa, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica conllevan a formar el convencimiento en torno al *corpus* y al *animus domini* ejercido por la actora y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mucho mayor a los veinte años que exige el art. 4015 del Código Civil para tener por operada la prescripción adquisitiva, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por los arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil, y arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada,

FALLO: 1º) HACIENDO LUGAR a la demanda de posesión veintañal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por la Sra. TOMASA COACHACA, D.N.I. N° 3.776.392, el dominio del inmueble ubicado en la Avenida Circuito S/Nº de la localidad de Potrero de los Funes, Partido El Chorrillo, Departamento de La Capital, con una superficie de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (356,15 m²), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor RAÚL

Poder Judicial San Luis

GIULIETTI y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/244/09; con inscripción de dominio al Tomo 10 (ley 3236) de Capital, Folio 148 N° 2091, Padrón 601645, Receptoría La Capital.

2º) IMPONIENDO las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.).

3º) DIFIRIENDO la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento en que exista base firme para su cálculo.

4º) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (conf. art. 920 del C.P.C.C.).

5º) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.
REGÍSTRESE.**