

Poder Judicial San Luis

EXP 115456/7

"GABUTTI SILVANA NOEMI Y GABUTTI RICARDO DAVID C C/
SOULÉ BOOS ALEJANDRO Y OTROS POSESION VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: TRESCIENTOS CATORCE.-

VILLA MERCEDES, (San Luis), Tres de Noviembre de 2014.-

AUTOS: "GABUTTI SILVANA NOEMI Y GABUTTI
RICARDO DAVID C/ SOULE BOOS ALEJANDRO Y OTROS S/
POSESION VEINTEAÑAL" – EXPTE Nº 115456/7.-

VISTOS: Estos autos puestos a despacho para dictar
sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 29/33 se presenta el Dr.
Gustavo Matricardi (poder general para juicios a fs. 4/6) como
apoderado del Sr. Antonio Fernando Fagetti L.E. 3.212.656, a
promover demanda de posesión veinteañal, por el 100% del título,
respecto del inmueble ubicado en Gobernador Alric esquina
Balcarce, llevando la numeración de esta ultima arteria, el Nº 799, de
la ciudad de Villa Mercedes, Provincia de San Luis.-

Relata que sobre la referida propiedad su poderdante tiene un
condominio indiviso, del cual le corresponde y se encuentra inscripto
a su nombre un 22,37%, el cual le fuera adjudicado en la sucesión
de su cónyuge, Noemí Soule de Fagetti. Que el porcentaje del
condominio indiviso de la propiedad a usucapir se encuentra
anotado en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de
San Luis, AL Tomo 70 (Ley 3236)- de Pedernera – Folio 39, Nº
19783, en San Luis el 10/2/1981, Padrón Nº 68.443. a la receptoría
de Rentas de esta ciudad (Villa Mercedes), Circunscripción
Mercedes, Sección 8, Manzana 268, Parcela 17. El restante 77,63 %

Poder Judicial San Luis

se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia al Tomo 169- de Pedernera, Folio N° 257, N° 18.067, en San Luis el día 27/11/57, en condominio indiviso, a nombre de los Sres. Boos Alejandro Soule, Odelin Soule, Tito Antipatro Ferrayoli, Juan Bautista Ferrayoli, Julio Cesar Ferrayoli, Ernestina Gregoria Ferrayoli, Amalia Ruth Ferrayoli, Carmen Margarita Ferrayoli, Andrés Anibal Ferrayoli, Héctor Bartolomé Becerra, Oscar Becerra, Osvaldo Becerra, Eduardo Mercedes Becerra, Zulema Becerra, Hugo Hipólito Becerra, Humberto Vicente Becerra, Julio Orlando Becerra, Jorge Washington Becerra, Flora Araya de Soule, Humberto Soule, Manuela Rosa Soule y Prudencia Nélica Soule, con domicilios que se ignoran.-

Que la posesión sobre el bien descrito, la detenta el actor, Antonio Fernando Fagetti en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida y con ánimo de dueño desde hace mas de 60 años, más precisamente desde 1938, fecha en la cual se unió en matrimonio con Doña Noemí Soule de Fagetti y aun después del fallecimiento de su cónyuge, sucedido el 03.06.1969, continuó con la posesión y desde entonces ha realizado un sin número de actos posesorios como su cerramiento, construcción de habitación, baño, pago de tasa e impuestos, cuidándola, manteniéndola y utilizándola para sí y su familia. Que el actor, persona de avanzada edad, jubilado y atento a su estado de salud, requiere de una persona que lo asista, por ello desde el año 1999 vive con una de sus hijas, decidiendo dar en alquiler el inmueble de calle Balcarce N° 799.-

Que el inmueble objeto de la acción está compuesto de dos dormitorios, un baño, galería, cocina, patio y garaje, enuncia las medidas y los colindantes conforme al plano que acompaña.-

Poder Judicial San Luis

Ofrece prueba y funda en derecho.-

A fs. 51/55 el Dr. Gustavo Matricardi se presenta como apoderado de las Sras. Antonia Leda Fagetti y Ruth Cristina Fagetti de Gabutti y acompañan contrato de cesión y transferencia de derechos y acciones litigiosos celebrado el 08.03. 2007 entre el actor y sus hijas.-

A fs. 60/61 se da por iniciada formal demanda de posesión veinteñal, en contra de Boos Alejandro Soule, Odelin Soule, Tito Antipatro Ferrayoli, Juan Bautista Ferrayoli, Julio Cesar Ferrayoli, Ernestina Gregoria Ferrayoli, Amalia Ruth Ferrayoli, Carmen Margarita Ferrayoli, Andrés Anibal Ferrayoli, Héctor Bartolomé Becerra, Oscar Becerra, Osvaldo Becerra, Eduardo Mercedes Becerra, Zulema Becerra, Hugo Hipólito Becerra, Humberto Vicente Becerra, julio Orlando Becerra, Jorge Washington Becerra, Flora Araya de Soule, Humberto Soule, Manuela Rosa Soule y Prudencia Nélida Soule, tendiente a adquirir el dominio del inmueble en cuestión.-

A fs. 73 se presenta la Sra. Flora Lucia Soule con su apoderado, el Dr. Jorge Alberto Lucero a tomar participación en la presente causa.-

A fs. 78 comparece el Sr. Jorge Washington Hipólito Becerra quien se allana a la demanda interpuesta en forma lisa y llana.-

A fs. 98/103 se acompañan las publicaciones de edictos.-

A fs. 131 vta. se da a los demandados Manuela Rosa Soule, Prudencia Nelida Soule, Raul Soule, Zulema Becerra, Oscar Becerra, Humberto Soule, Tito A Ferrayoli, Juan B. Ferrayoli por

Poder Judicial San Luis

perdido el derecho de contestar la demanda y se los declara rebelde. Con respecto a los demandados citados por edictos, se designa a la Sra. Defensora de Ausentes, para que los represente en el proceso.-

A fs. 141 toma intervención la Sra. Defensora de Ausentes.-

A fs. 164 se abre la causa a prueba, la que se proveyó en el Cuaderno de la Parte Actora (fs. 172/202) a fs. 174 y que se produjo de conformidad al Informe de Secretaría obrante a fs. 203, habiendo alegado la actora a fs. 204/208.-

A fs. 240 obra glosada Sentencia Interlocutoria Numero noventa y nueve de fecha 4 de abril de dos mil trece, en la que se resuelve aprobar la cesión de derechos y acciones instrumentada en autos, por Antonio Fernando Fagetti a favor de Antonia Leda Fagetti y Ruth Cristina Fagetti de Gabutti.-

A fs. 248/250 se acompaña contrato de cesión de derechos y acciones celebrada entre las Sras. Antonia Leda Fagetti y Ruth Cristina Fagetti de Gabutti a favor de Silvana Noemi Gabutti y Ricardo David Gabutti, la que se aprobó a fs. 272 por Sentencia Interlocutoria Numero sesenta y nueve de fecha 19 de febrero de 2014.-

En este estado pasan los autos a despacho para dictar sentencia.-

Y CONSIDERANDO: I) Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y pacífica del bien, impone acreditar los recaudos procesales previstos en el Art. 24 Ley 14.159 y las normas de fondo.-

“En el juicio de usucapión, es necesario acreditar los actos

Poder Judicial San Luis

posesorios efectuados por quien pretende usucapir, debiendo ser suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe tener conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponda los derechos que le han sido desconocidos” (G. A. s. Prescripción adquisitiva /// Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Sala III, Posadas, Misiones; 21-12-1995; Revista Jurídica del Nordeste; RC J 93/05).-

II) En esa dirección, la actora acompaña Plano de Mensura registrado provisoriamente bajo el N° 3/75/06, en fecha 06/10/06, en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionado por el Ing. Agrimensor Mario R. Balmaceda , Mat. N° 150 C.A.S.L., el inmueble se encuentra conforme inscripción de dominio en el Tomo 70 (Ley 3236) de Pedernera, Folio 39, N° 19783 – 10/02/1981 y Tomo 169 de Pedernera, Folio 257, N° 18067 - - 27 noviembre 1957, del padrón 68.443, receptoría Mercedes, nomenclatura catastral de origen, Circunscripción Ciudad de Mercedes, Sección 8, Manzana 264, Parcela 17, en donde en sus observaciones dice “Los vértices fueron materializados con clavo de hierro. La presente afecta totalmente el Título y el padrón N° 68.443 con una superficie de 452, 21 m2 ambos a nombre de Antonio Fernando Fagetti y Otros”.-

A fs. 42, obra glosada contestación a nota N° 983/06 en donde se informa que el inmueble que se pretende usucapir no afecta terrenos fiscales urbanos de la provincia de San Luis.-

A fs. 8 se presenta constancia de libre de deuda al 27/02/07 suscripto por la CPN Lorena Ortiz, de la Dirección de Ingresos Públicos (Área Rentas) de la Provincia de San Luis, por el inmueble de la Receptoría 1, padrón 68443 A.-

Poder Judicial San Luis

Que al respecto no es necesario que el poseedor acredite el pago de impuestos desde el comienzo de la posesión ni durante un período de veinte años, que es el tiempo requerido para usucapir. Normalmente el pago del primer impuesto no marca el comienzo de la posesión, dado que quien ocupa la cosa y la tiene para sí, por lo regular deja pasar el tiempo para que su posesión se consolide y en el que no va a ser perturbada para recién después comenzar a pagar tributos. Si los pagos en cuestión se realizaran durante un período razonable, unido a otras probanzas -incluida la testifical y aún excepcionalmente sólo con la testifical-, alcanzan para llevar al juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido. Asimismo, carece de relevancia que los recibos del pago de impuestos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.-

Es cierto que la ley 14159, reformada por el decr.-ley 5756/58, establece que a los fines probatorios de la prescripción adquisitiva de la propiedad, deberá ser especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que la graven.-

III) Que conforme al derecho de fondo la posesión que conduce a la adquisición del dominio, requiere la concurrencia del corpus y del animus, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.).-

En tal labor resulta preciso iniciar por recordar que la posesión prescriptiva debe reunir ciertas condiciones o requisitos, a saber: una posesión exteriorización por el plazo del art. 4015 C.C., y que ella haya sido continua, no interrumpida, pacífica y pública; y sobre tales extremos que hacen a la causa eficiente de la adquisición debe

Poder Judicial San Luis

versar la prueba a rendirse, la que además de acreditar en forma acabada y plena su efectividad, según las disposiciones legales citadas no puede ser exclusivamente la testimonial (v. Molinario " De las relaciones reales " La Ley 1965 p. 280/288).-

En cuanto a la demostración de tales extremos se ha sostenido que: *"...A los efectos de acreditar la prescripción adquisitiva debe producirse la prueba en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el plazo de 20 años, de un modo efectivo, en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de dueño y no la mera detentación de la cosa, ya que admitir lo contrario importaría confundir ocupación con posesión. De ello se sigue que para que la posesión sea útil a los fines de usucapir, debe probarse cómo y cuándo se la tomó; de acuerdo a lo requerido por el art. 4015, debe ser continua y además "con ánimo de tener la cosa para sí". Esto es la esencia de la posesión: tener la cosa "con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad" (art. 2351 CCiv.; conf. C. Nac. Civ., sala C, LL 133-921, 19.045-S)." (del voto del Dr. Raffo Benegas, C. Nac. Civ., sala D 18/12/1981 " Sanjuan, Humberto E. v. Brener, Roberto, R" JA 1983-I-360).*

Como ha dicho Eduardo Gregorini Clusellas, ("La usucapión veinteañal y sus recaudos" LA LEY 1996-C, 67): *"... cabrá confrontar las probanzas producidas y su calificación con la excepcionalidad y necesario carácter restrictivo de la privación del dominio al titular registrado, y concluir coincidiendo con el fallo en el sentido de que para adquirir por usucapión extraordinaria que no requiere justo título ni buena fe, deberá acreditarse en forma fehaciente e inequívoca, la posesión durante veinte años, con "corpus" y*

Poder Judicial San Luis

"animus" en forma pública, pacífica, ininterrumpida y sin oposición de terceros. Ella deberá basarse en la acción efectiva del poseedor, no sólo en la simple inacción del propietario desposeído, y su conducta debe ser como dueño, no como mero detentador. La convicción del juzgador deberá ser plena e inequívoca y las pruebas respaldatorias absolutamente categóricas, pues de lo contrario las sentencias que se dicten serán como las de muchos juicios sumarios anteriores a la reforma, una homologación de despojos derivados de "posesiones fáciles", como acertadamente se las calificó. Así ante el facilismo que la ley 14.159 intentó subsanar, se procura hoy armonizar entre la legítima protección del propietario titular y el reconocimiento al poseedor que con su acción rehizo la utilidad del bien que aquél abandonó. La condición es que esa acción sea real y se demuestre...". Con idéntico criterio Guillermo Luis Martínez (" Otra vez la prueba en la usucapión" LA LEY 2007-C, 228) apunta "...el éxito en el proceso de usucapión radica en la acumulación de pruebas que al menos insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, pero que en su conjunto generen la inexcusable convicción, que se poseyó como dueño y se logró el cometido y, que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años", preocupándose como colofón en señalar que "lejos está el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien..."-.

Concordantemente se ha sostenido que: *"...al abordar el tema de la prueba en los juicios de usucapión, es necesario tener en cuenta que una doctrina generalizada considera que la caída de un dominio y la atribución de la propiedad a un poseedor, exige un análisis severo de una prueba que debe ser absolutamente*

Poder Judicial San Luis

convinciente y con la fuerza capaz de mover la mano del juzgador, para firmar esa alteración implacable del estado de la atribución de los bienes..." (Pedro León Tinti, "El proceso de Usucapión", pág. 255).-

Que en adición a ello debo considerar que las testimoniales aportada por la actora Sra. Nelly Sosa Perez (fs. 198), Ana Maria Denaro (fs. 199), Jose Roberto Galetto (fs. 200), Cesar Leopoldo Estrada (fs. 201), son coincidentes en sostener que el Sr. Antonio Fernando Fagetti ha posesido el inmueble de calle Balcarce Nº 799, esquina Gobernador Alric por mucho más de veinte años.-

Asimismo en la misma dirección, la documental aportada por el actor, pago de tasas como Obras Sanitarias de la Nación desde el año 1939 en adelante, Municipalidad desde el año 1939 logran acreditar el tiempo de la prescripción.-

Para que se configure este tipo de prescripción es menester que se posea la cosa a título de propietario y en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida. Dada el carácter de extraordinario de esta prescripción, el ejercicio de la posesión debe ser realizada de modo claro y convincente de manera que no queden dudas, en tanto y en cuanto la usucapión importa la pérdida del derecho de dominio de quien aparece como titular por el transcurso del tiempo, correspondiendo, en dicho supuesto, la cancelación de la inscripción vigente y el reconocimiento de un nuevo titular de dominio.-

III) Que asimismo se han presentado dos cesiones de derechos y acciones ambas aprobadas por Sentencias Interlocutorias y que logran acreditar la continuidad de los actos

Poder Judicial San Luis

posesorios sobre el inmueble en cuestión. Es así que la jurisprudencia ha sostenido que *“Si el actor aduce ser cesionario de un anterior poseedor del bien, debe probar la existencia de los actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego, por él mismo, ello a efectos de que resulte operativa la accesión de posesiones”*. Barrera, Carlos Rufino vs. Pereyra, Elena s. Prescripción adquisitiva /// Primera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 21-03-2014; Rubinzal Online; RC J 1530/14”; y en tal lineamiento, *“Cuando en una cesión de derechos posesorios la cedente ha reunido los recaudos exigidos por la ley para usucapir, la cesionaria adquiere un derecho consolidado sin necesidad de acreditar que continuó poseyéndolo. El legitimado activo puede actual poseedor”*. Orbes, Bernardina del Rosario y otro vs. Giménez, Francisca s. Usucapición /// Cámara de Apelaciones Sala Civil y Comercial, Concepción del Uruguay, Entre Ríos; 11-11-1998; Dirección de Biblioteca y Jurisprudencia del Poder Judicial de Entre Ríos; RC J 4445/08”, toda vez que lo que se ha presentado en autos una accesión de posesiones: *“La accesión de posesiones permite considerar, a los fines de juzgar el cumplimiento del plazo de veinte años previsto por el art. 4015, Código Civil, tanto la posesión del pretensor en un proceso por título supletorio, como la de sus antecesores, debiendo probar el actor actos posesorios de su predecesor y propios, a fin de lograr la sumatoria del plazo de ambas posesiones de modo suficiente. La acreditación de tales extremos requiere de prueba compleja, referida a actos materiales, como los que enuncia el art. 2384, Código Civil, como así también es indispensable que entre ambas posesiones exista un ligamen*

Poder Judicial San Luis

jurídico, esto es que una de las posesiones proceda de la otra, como lo indica el art. 2476 in fine del citado código, o que las dos sean legales, tal como prescribe el art. 4005.” Leyton, Jorge Eugenio s. Prescripción adquisitiva /// Primera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 26-07-2013; Rubinzal Online; RC J 14832/13”, por lo que colijo en la procedencia de la acción intentada.-

IV) En materia de costas, las mismas han de ser soportadas por la parte actora de conformidad a la legislación que rige en la materia.-

V) A efectos de la regulación de honorarios, previo, será menester la existencia de base firme y la acreditación vigente de los profesionales intervinientes por ante la A.F.I.P.-

Por lo expuesto y establecido por las normas citadas **RESUELVO: I)** Hacer lugar a la demanda de posesión veintañal, en su mérito, declarar adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble sito en calle Balcarce N° 799 esquina Gobernador Alric, de la ciudad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera de la Provincia de San Luis, cuyas medidas, linderos y superficie da cuenta el plano de mensura registrado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/75/06, DE LOS Sres Silvana Gabutti y Ricardo David Gabutti. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.- **II)** Firme que se encuentre la misma, por Secretaria cumplimentese con lo establecido por art. 921 CPCC y Resolución N° 16 STJSL – SA – 2014. **III)** Costas al actor.- **IV)** Diferir la regulación de honorarios Inter exista base firme a sus efectos y se acredite condición vigente frente a la AFIP.- **NOTIFIQUESE.-**

Poder Judicial San Luis