EXP 204060/10

"**SUAREZ ALBERTO HUMBERTO Y OTROS c/ FALCONI SALVADOR s/ POSESIÓN**"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 320 / 2014.-

SAN LUIS, dieciséis de Octubre dos mil catorce.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas:"**SUAREZ ALBERTO HUMBERTO Y OTROS C/ FALCONI SALVADOR S/ POSESIÓN"** EXP 204060/10, pasadas para dictar sentencia definitiva, y de cuyo examen,

RESULTA: Que se presenta la letrada apoderada en representación de Ramona María del Carmen Sosa (D.N.I: Nº 5.970.718) y Alberto Humberto Suárez (D.N.I: Nº 5.095.983), e inicia acción por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en calle Pueyrredón sin número de la Localidad de Balde, Dpto. La Capital de esta Provincia de San Luis, individualizado como Parcela "A" en el plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Nº 1-272-10, que afecta los padrones catastrales Nº 270207 y 270208 de Receptoría Capital e inscripto al Tomo 27- ley 3236- de Capital- Folio 288 Nº 9221, y que con una superficie total de doscientos sesenta y tres metros con setenta y cinco decímetros cuadrados (263,75 m2).-

Señala que la demanda es entablada en contra de Salvador Falcón y/o contra cualquier persona que se considere con derecho al inmueble objeto de la litis, con costas en caso de oposición.-

Expone que los herederos del titular registral del inmueble en cuestión, se lo vendieron en el año 1980 a la Sra. Caterina Segreto, quien a su vez cedió a sus mandantes, unidos en matrimonio, los derechos y acciones posesorias sobre el inmueble, el día 27 de noviembre de 2007, fecha en la que comenzaron a poseerlo, y sostiene que es aplicable al caso

la figura de la accesión de posesiones, ya que los actores, como la cedente inmediata y sus antecesores, poseyeron el inmueble transferido de buena fe, y de forma publica, pacifica, e ininterrumpidamente desde hace mas de treinta años, no existiendo ningún hecho o acto que haya interrumpido ni objetado su posesión.-

Señala que han ejercido actos posesorios sobre el inmueble, tales como desmalezado y limpieza permanente, cercado y construcciones. Cita jurisprudencia y doctrina en apoyo de su pretensión, ofrece prueba de la que intenta valerse y finalmente solicita se haga lugar a la demanda impetrada.-

A fs. 119 se amplia demanda, dirigiendo la misma -además- contra la Sra. Rosa Baira de Falcón.-

Se tiene por promovida demanda de posesión veinteañal -a fs. 120/vta.-, en contra de Salvador Falcóni y Rosa Baria de Falcóni y/o sus herederos y/o sucesores y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la litis.-

A fs. 133/138, se encuentran los edictos publicados para notificar a los demandados, dando cuenta el informe actuarial de fs. 140 que ninguna persona se presentó alegando derechos sobre el fundo.-

Toma intervención la Sra. Defensora Oficial de Ausentes -a fs. 142/vta.- y contesta demanda manifestando que por tratarse de ausentes las personas bajo su representación, carece de instrucciones respecto de la presente causa, haciendo expresa reserva de lo dispuesto por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C.C..-

Se abre la causa a prueba -a fs. 145- produciéndose la totalidad de la ofrecida de acuerdo a lo informado a fs. 256, y sobre la cual la Sra Defensora de Pobres Encausados y Ausentes en lo Civil, no formula objeciones legales (v. fs. 259).-

A fs. 149 se presenta el Sr. Damián Rodrigo García (D.N.I: Nº 26.687.027) y solicita la participación en los presentes autos. Manifiesta que con fecha 15 de Agosto de dos mil doce, mediante escritura numero Doscientos Noventa y Tres, otorgada por la escribana Teresa Ruth Ahumada, se realizó cesión a título oneroso de derechos y acciones posesorios a su favor y de su hermana María Eva García.-

A fs. 260 se clausura el periodo de pruebas, la parte actora presenta a fs. 265/266 sus alegatos, los que se agregan y se ordena pasen los autos a despacho para dictar sentencia.-

Se dispone dejar sin efecto el pase a sentencia (fs. 269), requiere a los interesados copia certificada del instrumento por la escribana que autorizara la escritura Nº 293 y se aclare a nombre de quien o quienes pretenden se dicte la sentencia, en caso de resultar favorable a la pretensión deducida.-

A fs. 270/275, se acompaña copia certificada de la escritura Nº 293 de cesión de derechos posesorios de Alberto Humberto Suárez y Ramona María del Carmen Sosa, a favor de Damián Rodrigo García y María Eva García, y solicita se dicte sentencia a favor de los cesionarios.-

Se ordena pasen nuevamente los autos para dictar sentencia (fs. 282).-

Y CONSIDERANDO: : Que el Art. 3948 del Código Civil expresa que "*la prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por ley*".-

Que los extremos requeridos para viabilizar la acción de usucapión, consagrados tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, están constituidos por la presencia de una prueba plena y concluyente de la

existencia: a) del *corpus*, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa; b) del *animus*, o la intención de tener la cosa para sí; y c) del mantenimiento de ambos requisitos durante el *plazo requerido por la ley*, en forma pública y pacífica.-

La usucapión, que es la denominada prescripción adquisitiva, es un modo de adquirir un derecho de propiedad u otros derechos reales por el transcurso del tiempo.-

Que el proceso de usucapión debe ser evaluado en su desarrollo total, las pruebas deben ser merituadas unas con otras y todas entre si, resultando censurable la descomposición de los elementos probatorios, disgregándolos para considerarlos separadamente, todo ello sin dejar de tener en cuenta la facultad del juez, de inclinarse por algunos de esos elementos, en perjuicio de otros (LLBA 2010 (abril), 348, Cita Online: AR/JUR/20841/2009).-

El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, lo cual se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". En este sentido, resulta imprescindible que mediante concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (Art. 24 Ley 14.159), llegue el órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión, por lo que la prueba acreditativa no puede sustentarse sólo en la instrumental; Siendo que la posesión comprende la idea del poder efectivo sobre la cosa (corpus), acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini), conforme a los términos del artículo 2351 del Código Civil (Lafaille, Héctor "Tratado de los Derechos Reales", de. 1943, Vol. I, pág. 66), incumbe a quien pretende adquirir el dominio mediante la prescripción adquisitiva (Art. 2524 inc. 7º del Cód. Civ.), acreditar la concurrencia de ambos elementos, los que revisten carácter constitutivo de su acción (Art. 377 y 623 del Digesto de forma).-

Otro principio de ineludible aplicación es aquel que impone que la prueba debe ser evaluada en su totalidad, tratando de vincular armónicamente los distintos elementos de acreditación cumplidos en la causa, de acuerdo con las reglas del artículo 386 del C.P.C.C.. Es obligatorio para el juzgador tomar el proceso en su desarrollo total, merituando las pruebas unas con otras y todas entre sí. Sin dejar de reconocer la facultad que tiene el juez de inclinarse por alguno de esos elementos, no puede descomponerlos, disgregándolos para su análisis en forma separada (SCJBA Ac. 35.900 del 27-II-86; Ac. 38-332 del 6-X-87; esta Sala RSD 188/89; 166/95 y 201/06, entre muchas otras).-

Tratándose la usucapión, de un modo excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados; se ha acompañado prueba documental consistente en: Boletas de impuestos municipales, boletas de rentas, Plano de Mensura Nº 1/272/10, en cuyas observaciones la mensura se superpone totalmente con las parcelas “6” y “7 “del plano de fraccionamiento aprobado bajo el Nº 12004, que afecta parcialmente el título de referencia y totalmente los Padrones Nº 270.207, con una superficie de 163.90m2, y el Padrón Nº 270.208 con una superficie de 99.85 m2, ambos de la receptoría Capital y a nombre de Salvador Falconi y Rosa Baria de Falconi; Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales del inmueble según plano de mensura Nº 1/272/10 solicitado por María del Carmen Sosa, que no afecta inmuebles fiscales a nombre de la Provincia de San Luis; Certificado de Avalúo expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales; Informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble del que surge que en el dominio citado al Tomo 27 Ley 2336 Dpto. Juan . Pueyrredón, Folio 288, Nº 9221 de fecha 10/07/1973, figuran como titulares

registrales Salvador Falcóni y Rosa Baira de Falcóni; Informe expedido por el Dpto. Inmuebles Fiscales , que indica que el Plano de Mensura Nº 1/272/10 no afecta inmuebles fiscales de la Provincia de San Luis.-

Que el actor en el escrito de demanda afirma que es aplicable al caso la figura de la Accesión de Posesiones, corresponde analizar las constancias probatorias existentes en las presentes actuaciones; en este orden de ideas , y en relación a la merituación de las escrituras de cesión acompañadas se advierte (v. fs. 89/92) que mediante Escritura Nº 143 pasada por ante Escribana Autorizante, Ruth Viviana Panonto , de Cesión Onerosa de Derechos y Acciones Hereditarias y Posesorias, de fecha 29/11/2007, los Sres. Carmelo Domingo Falconi, José Antonio Falconi, Blanca Salvadora Falconi, y Rosa Baira Viuda de Falconi y Caterina Segreto de Nasisi Ratifican el Contrato de Compraventa suscripto entre ambos con fecha Cinco de Mayo de Mil Novecientos Ochenta y por tanto mediante la escritura publica declaran que ceden y transfieren formal y públicamente los derechos y acciones hereditarios y posesorios que a ellos les correspondían por la sucesión de su extinto padre Salvador Falconi respecto de dos inmuebles urbanos ubicados en la Pueblo de Balde , Partido de Chosmes , Provincia de San Luis, a saber: Parcela seis, inmueble constante de una superficie de ciento sesenta y tres metros cuadrados, Padrón Territorial de la Provincia de San Luis con Nº 12-270207 conforme a Plano de Mensura Nº 12004 de la Dirección Provincial de Catastro ; y Parcela siete , Fracción Nº 7, anotado al Tomo 27 de la Capital , Folio 288, nº 9221 constante de una superficie de noventa y nueve metros cuadrados ochenta y cinco centímetros cuadrados, según Plano de fecha Agosto de 1967, confeccionado por el Ingeniero Civil Eduardo Abdala, reconociendo los siguientes límites: Norte: Fracción Nº 4, Este :Fracción Nº 5, Sur: Fracción nº 6 y Oeste: Calle Publica sin nombre; a favor de la Sra. Caterina Segreto de Nasisi; quien a su vez Cede y transfiere onerosamente a favor del Sr. Alberto Humberto Suárez y a la Sra. Ramona María del Carmen Sosa todos y cada

uno de los derechos y Acciones posesorios hereditarios, respecto de los fundos descriptos ut supra.-

A fs. 150/152 obra Escritura Publica Nº 293 pasada ante la Escribana Teresa Ruth Ahumada, en la que los Esposos Alberto Humberto Suárez y Ramona María del Carmen Sosa ceden a Titulo Oneroso derechos y acciones posesorias a Damián Rodrigo García y a María Eva García, que les corresponden a los cedentes por Cesión a Titulo Oneroso de derechos y Acciones Posesorias, que le hicieran Don Carmelo Domingo Falconi, José Antonio Falconi, Blanca Salvadora Falconi, y Rosa Baira Viuda de Falconi y Caterina Segreto de Nasisi, por escritura 143, del 29 de noviembre de 2007, autorizada por la Escribana de la Ciudad de General San Martín, Provincia de Mendoza, Doña Ruth Viviana Panonto, Titular del Registro Nº 265.

Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 2476 del Cód. Civil, denominada “accesión de posesiones”, encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas por la ley.-

A fs. 163, 164, 165, 172, y 187 obran declaraciones testimoniales de Lorenzo Adolfo Puerta, Gladys Mabel Guenetti, Roberto Noel Guzmán, Verónica Rafaela B. Romero y Mercedes del Carmen Cornejo, respectivamente . En el análisis de las declaraciones rendidas, es necesario resaltar que la valoración de la prueba testimonial y su fuerza probatoria debe apreciarse según las reglas de la sana crítica, procurando desentrañar el mérito o la inconsistencia de la declaración con las demás circunstancias de la causa que corroboren o disminuyan su fuerza, observando igualmente la calidad de los testigos.-

En virtud de lo expuesto, y conforme surge de las declaraciones señaladas, se aprecia que los testigos son coincidentes en manifestar,que con anterioridad tuvo la posesión del inmueble la Sra. Titina; que no hubo objeciones a la posesión de los Sres. Segreto y Suárez; que en el inmueble

se han realizado diversos actos posesorios tales como construcción de habitaciones y ampliaciones; que los dueños del terreno colindante son los Sres. Suárez y Sosa; y que la causa por la que el Sr. Suárez compra los derechos posesorios sobre el terreno , es para edificación de cabañas.

Asimismo los testigos Verónica Rafaela Beatriz Romero y Mercedes del Carmen Cornejo coinciden en que el propietario actual del inmueble en litigio es el Sr. García, y que la anterior propietaria era la Sra. Caterina, apodada “Titina” quien vivió allí más de 20 años.-

A fs. 205/207, luce glosada al expediente Inspección Ocular, en la que consta que el inmueble se encuentra absolutamente cerrado, en parte con un cerramiento de rejas de hierros y planchuelas del mismo material colocados recientemente por el actual propietario, Sr. Damián Rodrigo García .Consta a su vez, la presencia de seis construcciones, consistentes en cinco departamentos, y otra construcción que es el inmueble habitación del Sr. García y su padre. Se observa la existencia de diversos actos materiales, realizados por el Sr. García, a saber: instalación de un calefón solar que abastece de agua caliente a la casa principal y tres de los departamentos; desagües pluviales; colocación de farolas que datan de cinco meses atrás; arreglos y revoques en una pared; construcción de una pared de ladrillones con sus columnas encadenados y vigas, existencia de dos sauces plantados hace dos meses, jardines y plantas de parrales, y varios árboles plantados con una antigüedad aproximada de cuarenta años.

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que el actor ha realizado diversos actos materiales en el inmueble, que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, comportando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende

usucapir, por el lapso que determina el Art. 4015 del C.C., lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

Respecto de las costas, por no existir en estos obrados contraparte, en definitiva serán soportadas en su totalidad por la actora, corresponde sean impuestas por su orden.-

Por todo ello,

FALLO:

1) Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su merito, declaro que el Sr. Damián Rodrigo García (D.N.I 26.687.027) y la Sra. María Eva García (D.N.I. 34.162.689), han adquirido por prescripción adquisitiva (Art 4015 y cc. del Código Civil) la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en calle Pueyrredón sin número de la Localidad de Balde, Dpto. La Capital, de esta Provincia de San Luis, individualizado como Parcela "A" en el plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Nº 1-272-10, cuyos limites son: Norte: Salvador Falcón y Rosa Baira de Falcón, Este: Alberto Humberto Suárez y María del Carmen Sosa, Oeste: calle Pueyrredón, Sur: calle 26 de Julio de la Localidad de Balde y que afecta los padrones catastrales Nº 270207 y 270208 de Receptoría Capital e inscripto al Tomo 27- ley 3236- de Capital- Folio 288 Nº 9221, contando con una superficie total de doscientos sesenta y tres metros cuadrados con setenta y cinco centímetros cuadrados (263,75 m2).-

2) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

3) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales acrediten en autos su condición tributaria.-

Regístrese. Notifíquese personalmente o por cédula.-