EXP 237774/12
"BIOLCATI FABIANA GRACIELA CARLA Y BALA EUGENIO LEONARDO S/ POSESION"

Sentencia Definitiva Nº /2014.-

SAN LUIS, OCHO DE MAYO DE DOS MIL CATORCE.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: **"BIOLCATI FABIANA GRACIELA CARLA Y BALA EUGENIO LEONARDO S/ POSESION" (Expte. Nº 237774/12)**, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 29/32 se presenta el Dr. Jorge Aníbal Sopeña en su carácter de apoderado de los Sres. Faviana Graciela Biolcati y Eugenio Leonardo Bala, conforme copia de poder que obra a fs. 5/7, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto del inmueble rural ubicado en el lugar denominado El Barrial, de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, departamento Ayacucho, cuya inscripción de dominio es Tomo 3 de Ayacucho, Folio 464, N° 586, inscripción primera (titulo A), padrón 344 y Tomo 3 de Ayacucho, Folio 464, N° 586, inscripción primera (titulo B), padrón 16 ambos de la receptoría San Francisco, con una superficie de 6 has. 1565,71 m2, todo ello conforme surge detallado en el plano de mensura Nº 7/47/11 adjunto en autos (cfr. fs. 8).-

Afirma el promoviente que, *"…Mis mandantes al adquirir la propiedad mediante compra de derechos y acciones posesorias por Escritura Pública Nº 186 en el año 200, se constituyeron como continuadores de la posesión de sus cedentes, a la fecha con mas de 39 años de posesión…".-*

Continua relatando que *"…una serie de actos posesorios como reemplazo, remoción y renovación en toda su extensión de su cierre perimetral, de cercos de rama por alambrados… mis mandantes se encuentran*

emplazando una vivienda, conservando la otra mitad o cuña que da hacia el Norte una añosa arboleda autóctona como también especies introducidas por mis mandantes".-

Relata que *"…La posesión que ejercen mis poderdantes, en razón de su trabajo y profesión, viven fuera de la localidad, en la actualidad se encuentra en préstamo para que lo cultiven y encierre ganado vacuno o equino el Sr. Carlos Quevedo, vecino del mismo".-*

Funda en derecho su pretensión y ofrece pruebas.-

A fs. 41 se provee la demanda de posesión veinteañal que tramitará por las normas del juicio ordinario (Art. 319 del C.P.C. y Art. 24 de la Ley 14.159), ordenándose que para la notificación, citación y emplazamiento de quienes se consideren con derecho en el inmueble individualizado se publiquen edictos por el término de Ley, corriéndose el pertinente traslado por el término de ley.-

A fs. 46, 47, 49 y 50 obra publicación de edictos de notificación a los demandados y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

A fs. 53 obra acta del Sr. Juez de Paz de la localidad de San Francisco del Monte de Oro por medio de la cual se dejó constancia de la colocación de un cartel indicativo con todas referencias necesarias del presente juicio.-

Que, a fs. 60 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, al no haberse presentado persona alguna alegando derechos; en mérito de ello, a fs. 61 se presenta la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. Nidia Beatriz Sartor, y contesta demanda haciendo expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C.-

A fs. 64 se abre la causa a prueba.-

A fs. 69 obra constancia de la formación del respectivo cuaderno de pruebas de la parte actora; a fs. 76 se provee la prueba ofrecida en el respectivo cuaderno, habiéndose producido aquella que da cuenta el informe

del Actuario obrante a fs. 147, a cuyas constancias me remito.-

A fs. 153 se clausura el periodo de pruebas, obrando a fs. 158/160 los alegatos presentados por la parte actora.-

A fs. 164 se llama autos para sentencia, providencia que debidamente notificada, se encuentra firme y en cuyo mérito ha venido la causa a despacho para dictar sentencia definitiva.-

Y CONSIDERANDO: Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6°, del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.-

Que *a priori* y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín *"usucapere", "usus"=uso y "capere"=tomar o hacerse de la cosa,* entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia *sine die* o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva=usucapión ó prescripción liberatoria=prescripción propiamente dicha).-

Que el Art. 3947 del Código Civil afirma claramente que *"Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción"*, siendo ella, *"un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo".-*

Asimismo y en consonancia con lo antes expuesto, el art. 3948 del

cuerpo legal antes citado establece 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 la ley*", coligiéndose de ello, los dos elementos esenciales de la Prescripción Adquisitiva: *la posesión y el tiempo fijado por ley*.-

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con *"animus domini"*, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (art. 2351 del Código Civil), ejerciendo sobre ella los actos posesorios idóneos (art. 2348 del Código Civil).-

Así, *"El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el art. 2351 del Código Civil con sus dos elementos: corpus y animus domini, o sea como lo dispone el articulo 4015 del mismo cuerpo legal "con ánimo de tener la cosa para si", exteriorizándose así la posesión mediante la realización de actos materiales a título de dueño, en forma continua, pública y pacífica y por todo el tiempo exigido por la ley".* (CCCom. 2ª Nom. De Santiago del Estero, 10.914-S, 21- 11-2000, "Coronel, Rene Orlando c/ Jiménez María de la Cruz y/o sus sucesores s/Prescripción Veinteañal".). **Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal -Culzoni, pag. 152.-**

Prosigue la doctrina *"Cuando se habla de intención de tener la cosa como propietario, o tenerla para sí, no se alude en forma exclusiva a aquellos supuestos en que el titular de la relación real tiene, o cree tener, un derecho de propiedad, sino también a todos los otros en que el sujeto quiere tener la cosa para si como si fuera propietario, ignorando o sabiendo que no lo es, y sea que pueda o no llegar a serlo".* (MOLINARIO, De las relaciones reales cit., ps. 16 y

114). **Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal- Culzoni, pag. 155.-**

Conforme la doctrina y la jurisprudencia: *"La Posesión Veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio, de tal modo que los extremos que tienden a acreditarla se deben probar de manera insospechable, clara y convincente."* (L.L., 1990-A-58) y que *"La prueba aportada para acreditar la Posesión Veinteañal debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; tal prueba debe ser acabada y plena, demostrando, quienes pretenden usucapir, que han poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con un ánimo de dueño"*.-

Con relación a este punto, la jurisprudencia ha manifestado: *"Al exigir la ley, como requisito de procedencia de la adquisición dominial,* ***la concreta existencia de actos posesorios****, ubica el problema usucapiente en el terreno de la difícil interpretación de la intencionalidad de los actos, ya que éste es en definitiva, la determinante del* ***animus posesorio****. Así, el punto de partida, de análisis evolutivo de si se dan las circunstancias queridas por la ley, conforma un problema nada simple para el juzgador ya que examinados los requisitos objetivos, existencia de juicio contencioso, plano de mensura, pagos de impuestos, etc., recién se abre el campo que pretende señalar, el de apreciación de la intencionalidad del usucapiente. (Disidencia del doctor Sylvester)"* **(Cámara 1a en lo Civil y Comercial de Tucumán • 20/09/1979 • Rodríguez, Olga R.).-**

A mayor abundamiento, resulta propicio tener en cuenta que: ***"****Lo importante cuando se pretende adquirir el dominio por prescripción, no consiste en probar el animus domini, pues siendo el elemento subjetivo, se manifiesta más bien mediante el corpus a través de actos como los que ejemplifica el artículo 2384 Código Civil, por lo cual el pago de impuestos es sólo un*

elemento de juicio al ser un simple acto exteriorizante del animus domini" **(Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería de San Juan, sala I, 09/10/2008, Gelusini, Américo A., LLGran Cuyo 2009 (abril), 300).-**

Bajo esa directriz, corresponde analizar la prueba aportada a la causa, a fin de merituar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.-

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24° inc. c) del la Ley 14.159 que *"se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial…".-*

Sentado esto, surge necesario indicar que el accionante ha acompañado la siguiente documental: Plano de mensura nº 7/47/11, Escritura Nº 97, Escritura Nº 186 de cesión de derechos y acciones, Escritura Nº 5 de cesión de derechos y acciones, Escritura Nº 32 de cesión de derechos, boletas de impuesto inmobiliario (año 1996/200), boletas de impuesto inmobiliario correspondiente al Padrón N º 16, boletas de impuesto de la propiedad de Astudillo Irene correspondiente al periodo 1996/2000, contrato de comodato, 30 boletas de Impuesto Inmobiliario, informes de Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, y demás documental e informes agregados en autos, documentos de los que surge con claridad la posesión pacifica, continua, ininterrumpida, de buena fe, como continuador por mas de veinte años por parte de los actores de autos, la que excede al termino de prescripción que establece el Código Civil.-

La jurisprudencia al respecto señala que*: "A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata*

de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc.c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art.24, ley 14.159). Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.". (CNCiv., sala D, 28-2-84, L.L.1984 - D - 642). (**Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-**

En relación a la prueba testimonial rendida en la causa, cabe indicar que el testigo Sr. MARCOS ERASMO CORIA (fs. 115), manifiesta respecto desde cuando los actores poseen el inmueble, *"…era un inmueble que el matrimonio Bala-Biolcati posee, no quiero equivocar la fecha pero aproximadamente desde el año dos mil, cuando lo adquirieron a la familia Astudillo que han sido propietarios y poseedores de todas estas tierras desde tiempos inmemoriables"*; asimismo con respecto a las mejoras dijo "*…los señores Eugenio Bala y Graciela Biolcati los cambiaron por un cerramiento alambrado y donde también colocaron una tranquera, todo en el extremo sur que da al callejón publico*".-

A fs. 116 presta declaración testimonial EDGAR NILO CURI, quien relata *"…Los propietarios son el matrimonio Bala- Biolcati… quienes adquirieron el inmueble por compra que hicieron a la familia Astudillo en el año dos mil…*"; "*… el inmueble lo adquirieron y lo poseen desde el año dos mil… pero todas esas propiedades que se encuentran en el paraje El Barrial eran de propiedad de la familia Astudillo, que tengo entendido a quienes le compraron ese inmueble…*".-

A fs. 117 prestó testimonio el Sr. JULIO OSCAR MOLINA, quien declaró respecto de quien posee el inmueble y desde que tiempo que *"…sabe que los propietarios de toda la vida fue la familia Astudillo y que actualmente esos*

terrenos son del señor Eugenio Bala y la Sra. Graciela Biolcati…; …realizaron obras como el reemplazo de los cercos perimetrales de rama por alambrados y colocaron una tranquera sobre el callejón… como también realizaron una limpieza de arbustos pequeños en el sector sur de la misma… también el matrimonio comenzó a cavar cimientos para una construcción”.-

Finalmente cabe destacar que los testimonios rendidos a fs. 141 y fs. 142 resultan coincidentes con lo relatados por los testimonios anteriores, a los que me remito y doy por reproducidos en honor de la brevedad.-

A éste respecto: *“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”* (**Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2a Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 *in re* Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros**, **Publicado en La Ley Online).-**

Obiter dictum: *“Es procedente admitir la demanda por la cual la actora pretende adquirir el dominio de un inmueble por prescripción, en tanto* ***el contexto de las declaraciones de los testigos permite apreciar una concordancia genérica entre ellas con acentuado valor convictito respecto de la larga data de la posesión animus domini de aquella*** *(Del voto del doctor Silva Zambrano)* **(Cámara de Apelaciones en lo Civil del Neuquén, sala II, 29/04/2008, en autos: Curriau Purran, Mercedes c. Inverfol S.A., Publicado en La Ley Online).-**

Que, continuando con las probanzas rendidas en la causa, la inspección ocular (fs. 121) señala en las presentes actuaciones que, *“…el inmueble en todo su sector sur… se encuentra cerrado con postes barretas y alambrados*

con cinco hilos y en buen estado y sobre la misma calle pública una tranquera de madera nueva. En el sector oeste… cerrado también con postes, barretas y alambrados con cinco hilos también en buen estado, luego continuando sobre el Río Hondo con cerco de ramas sujeto por alambres… trasladándome al sector Este de dicha propiedad… también se encuentra cerrado también con postes, barretas y alambrados de cinco hilos en buen estado… por lo que la propiedad se encuentra perimetralmente con sus pertinentes cerramientos, se puede constatar un amplio sector desmontado apto para el cultivo… próximo a la calle pública sin nombre se han excavado cimientos para una futura construcción de aproximadamente de 6 mts. por 5 mts. y una división interna de 3 mts. por 3 mts… acompañan a esta constatación treinta y ocho fotografías que certifico…".-

Al respecto la doctrina aporta que, *"La inspección judicial o reconocimiento judicial (creemos que asocia de modo incorrecto estos dos institutos), es una fuente que consiste en una serie de actos de conducta del juez, dirigidos a alcanzar procesalmente la percepción directa de un fragmento de realidad vinculada con el factum, ya sea porque es parte de este o porque actúa a modo de hecho indicador. Gnoseológica de la inspección presenta los siguientes elementos esenciales: conducta del Juez y un fragmento de realidad; pudiendo ocurrir que también se de otro elemento: un sentido indiciario que mana de ese fragmento de la realidad y arroja luz sobre el factum (LAZZARONI, El conocimiento de los hechos, p. 136). Es la prueba cuyo fin es ubicar al juez frente a determinado objeto, con el propósito de lograr que adquiera una vivencia propia. Es una prueba de cognición con naturaleza particular".* Asimismo, esta misma doctrina agrega que, *"…esta prueba es la mas simple y mas segura. Suprime generalmente toda discusión y dispensa de comentarios dilatados, al punto de que en derecho no constituye un medio de prueba distinto"* **(ENRIQUE M. FALCON, "Tratado de la prueba Civil**

Comercial, Laboral, Penal y Administrativa, 2, Segunda edición actualizada ampliada, Editorial ASTREA, pag. 688/689).-

Asimismo la jurisprudencia en relación a la prueba en general precisa que, *"La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo, es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. En la especie, la prueba pericial corrobora los dichos de los testigos en cuanto a las plantaciones existentes en el lote, su antigüedad, y la presencia de los cercos referidos. El reconocimiento judicial efectuado, también lo considero un elemento de prueba importante, ya que confirma lo expuesto por todos los testigos y el perito en cuanto a las características del terreno. En otro orden de cosas, el actor afirmó, en su escrito liminar, que instó el servicio de energía eléctrica, pago los impuestos que gravan el inmueble, y que no adeuda sumas alguna por tal concepto; como así también haber abonado las facturas de luz, alumbrado, limpieza y conservación de la vía pública y el impuesto inmobiliario en distintos periodos.";* (Civil y Comercial B1700430, Sumario 228JUBA). (**Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal-Culzoni, pag. 357).-**

Que ante la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, los resultados de la inspección ocular y la documental incorporada, corresponde tener por cierto los hechos alegados.-

Que de lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art.

4015 del Código Civil), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacifica, efectiva, real y publica, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 2384 del Código Civil y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 2351 del precitado ordenamiento jurídico), ello por cuanto surge de las probanzas de la causa que los actores compraron los derechos y acciones sobre el inmueble, conforme Escritura Nº 186 (cfr. fs. 12/15), otorgada en fecha 29 de septiembre de 2000, cuyos cedentes fueran la familia Astudillo, quienes han poseído dicho inmueble durante muchos años, conforme dan cuenta los testimonios rendidos en la causa, donde se corrobora no solo el tiempo de la posesión de los actores sino de sus antecesores en la posesión dominial del inmueble.-

Al respecto la doctrina ha dicho que *"…el sucesor a titulo particular ha de iniciar una nueva usucapión distinta de la de su causante; por lo tanto deberá reunir en su propia posesión todos los requisitos necesarios para empezar a usucapir… "* (**Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal- Culzoni, pag. 211**), siendo consecuencia de lo transcripto que ambas posesiones deben ser idóneas para la usucapión, porque de otra forma no podría unirse el tiempo de duración de ambas.-

Asimismo, *"…debe existir un vinculo jurídico entre ambos poseedores, ya que no basta la mera sucesión cronológica entre ambas posesiones; es menester que la transmisión se haya efectuado a través de un vinculo jurídico valido entre los dos poseedores, que justifique la accesio…"* **Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal- Culzoni, pag. 211.-**

Por todo ello, en mérito a las fundamentaciones dadas y en aras de una argumentación sincera, eficiente, suficiente, persuasiva, controversial, sustancial y formalmente correcta, con coherencia lingüística y conceptual que

sea validante de la regla jurídica, controladora de la decisión judicial, legitimadora de la actividad judicial y concretizadora del derecho resolutorio del problema, conforme el análisis de la prueba aportada por la actora, corresponde hacer lugar a la demanda en todas sus partes.-

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 2351, 3947, 3948, 2384, 4015 y concordantes del Código Civil, art. 319 y concordantes del C.P.C., principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: I) HACER LUGAR a la demanda articulada por los Sres. FAVIANA GRACIELA BIOLCATI -DNI Nº 17.969.415- y EUGENIO LEONARDO BALA -D.N.I. Nº 12.894.193-, declarando que los nombrados han adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Art. 4015 Código Civil) la titularidad del inmueble rural ubicado en el lugar denominado El Barreal, de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, departamento Ayacucho, cuya inscripción de dominio es Tomo 3 de Ayacucho, Folio 464, N° 586, inscripción primera (titulo A), padrón 344 y Tomo 3 de Ayacucho, Folio 464, N° 586, inscripción primera (titulo B), padrón 16 ambos de la receptoría San Francisco, con una superficie de 6 has. 1.565,71 m2, con los límites y demás datos que resultan precisados en plano de mensura nº 7/47/11, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.-

II.- Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.-

III.- Costas en el orden causado (art. 71° y cc. del C.P.C.).-

IV.- Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE, POR CEDULA Y/U OFICIO y a la

Defensoría de pobres, Encausados y Ausentes con el expediente en su Público Despacho. REGISTRESE. PROTOCOLICESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-