

Poder Judicial San Luis

EXP 64906/7

"LUCERO OLEGARIO JUAN C/ LUCERO ANDRES AVELINO Y OTRO"

Sentencia Definitiva N° /2013.-

SAN LUIS, DIECIOCHO DE JUNIO DE DOS MIL CATORCE.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: "LUCERO OLEGARIO JUAN C/ LUCERO ANDRES AVELINO Y OTRO" (Expte. N° 64906, Letra "L", Año 2007), traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 53/55 se presenta el Sr. Olegario Juan Lucero con patrocinio letrado, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto del inmueble rural ubicado en el Departamento Belgrano, Partido de Nogolí, lugar denominado San Andrés, Cañada de Vilán, sin inscripción de dominio y cuyos padrones son 1113 y 1114 de la Receptoría de Socoscora, conforme surge detallado en el plano de mensura N° 8/22/04 adjunto en autos.-

Que, el inmueble objeto de la presente acción carece de inscripción de dominio, constando de una superficie total de 229 has. 4.994,31 m2.-

Afirma el promoviente que, *"...Desde hace más de 25 años poseo a título de dueño el inmueble objeto de autos... y es así como soy reconocido y respetado por todos los vecinos de la región..."*.-

Continua relatando que *"...La vivienda que tengo la construí con mis propias manos, la misma es un salón de aproximadamente 7 metros por 3,5 de ancho con techo de chapa y estoy construyendo otra habitación de menor dimensión..."*.-

Relata respecto de las mejoras efectuadas que *"...Tiempo atrás pude conectarme al acueducto... además poseo una huertita, he alambrado durante todos estos años la totalidad de mi propiedad, por lo que existen alambres muy viejos como también de menor antigüedad..."*.-

Poder Judicial San Luis

Aduce que ha construido dos represas y que ha abonado el impuesto inmobiliario por más de veinte años regularmente; fundando en derecho su pretensión y ofreciendo pruebas.-

A fs. 109 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 la notificación de los demandados, y la citación y emplazamiento de quienes se consideren con derecho en el inmueble individualizado y que se publiquen edictos por el término de Ley, corriéndose el pertinente traslado por el término de ley.-

A fs. 113 obra Acta de la Sra. Juez de Paz de la localidad de Villa General Roca por medio de la cual se dejó constancia de la colocación de un cartel indicativo con todas referencias necesarias del presente juicio.-

A fs. 116 obra avocamiento del suscripto al conocimiento de las presentes actuaciones.-

A fs. 124/125 y fs. 126/127 obran las notificaciones a los demandados, habiéndose acreditado a fs. 137/138 y 141/142 la pertinente publicación de edictos.-

Que, a fs. 149 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, al no haberse presentado persona alguna alegando derechos; en mérito de ello, a fs. 150 se presenta la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, y contesta demanda haciendo expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C.-

A fs. 153 se abre la causa a prueba.-

A fs. 157 obra constancia de la formación del respectivo cuaderno de pruebas de la parte actora; habiéndose producido aquella que da cuenta el Informe del Actuario obrante a fs. 183, a cuyas constancias me remito.-

A fs. 190 se clausura el periodo de pruebas, obrando a fs. 195/196 los alegatos presentados por la parte actora.-

A fs. 204 se llama Autos para Sentencia, providencia que

Poder Judicial San Luis

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.-

Poder Judicial San Luis

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 artículo 4015 del mismo cuerpo legal “con ánimo de tener la cosa para sí”, 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 Maria 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*

Poder Judicial San Luis

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 meritar si mediante la misma se logra la íntima convicción

Poder Judicial San Luis

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 8/22/04, Boletas de impuesto inmobiliario, copia de plan de regularización y un total de ocho fotografías certificadas por Escribano; obrando asimismo en autos certificado de registración catastral y avalúo fiscal del inmueble, documentos de los que surge con claridad la posesión pacífica, 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, en consonancia con las demás pruebas rendidas en autos.-

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).**-

Poder Judicial San Luis

En relación a la prueba testimonial rendida en la causa, cabe indicar que el testigo Sr. Roque Benjamín Lucero (fs. 163), manifiesta conocer al actor “...Hace casi 30 (treinta) años, del campo”; respecto a las mejoras, “...ha cambiado el alambrado, la casa la renovó y amplió, tiene pantalla de luz solar, tiene agua potable también... más o menos entre 24 o 25 años. La casa de hace menos tiempo; pero mas o menos es ese periodo”.-

A fs. 164 presta declaración testimonial Herrera Napoleón, quien relata respecto del inmueble que “...Esta en la ruta 15 al costado naciente, Cañada de Vilan así se solía llamar, porque yo iba a una escuela de ahí. Esta a unos 30 km de Villa General Roca...”; en cuanto a las mejoras, “...ha hecho una casita; siempre lo vi arreglando los alambres, después puso el acueducto, yo lo vi cuando estaba trabajando. Desmontaba a pico y supo hacer una chacra, tiene dos represas”.-

Finalmente a fs. 175 prestó testimonio el Sr. Manuel Edmundo Corvera, quien declaró que el inmueble tiene trabajos de alambrados, ha hecho picadas, costas, divisiones con los vecinos, conexión del acueducto, edificó su casa, agregando que tiene ganado bovino, equino, aves, todo ello en calidad de propietario.-

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

Poder Judicial San Luis

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 convictivo 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. 173) señala en las presentes actuaciones que, *“...El campo se encuentra totalmente alambrado con postes de algarrobo y barretas de algarrobo con alambre de 6 hilos liso. Al ingreso del inmueble en la entrada hay una tranquera de madera... la casa tiene una antigüedad de diez años aproximadamente en buen estado, es de ladrillo con techo de chapa que cuenta con un dormitorio, baño y cocina comedor, cuenta con luz de pantalla solar y agua del acueducto del Río de Amieva, tiene una huerta con plantas de damascos... tiene una pileta de ladrillo para reserva de agua... hay un corral de alambre y un bebedero... a pocos metros tiene tres corrales de alambre con seis hilos y un brete de leña y una represa alambrada con postes y barretas de algarrobo...a 1500 metros aproximadamente se encuentra otra represa se encuentra otra represa totalmente alambrada con postes de algarrobo de 6 hilos...”*.

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

Poder Judicial San Luis

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

Poder Judicial San Luis

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 pacífica, efectiva, real y pública, 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 la parte actora ha ejercido la posesión del mismo por todo el término prescripto por la Ley.-

En consecuencia, se demostrado por el accionante que ha realizado a lo largo del tiempo fijado por la ley la realización de actos de indubitable carácter posesorio, tales como la construcción de una casa, pileta de almacenamiento de agua, plantación de especies arbóreas, la gestión de la conexión al acueducto, por lo que corresponde concluir que en autos se encuentra acreditada la posesión argüida, por el tiempo exigido por ley y que la misma ha sido ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con animus dominus.-

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

Poder Judicial San Luis

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 el Sr. OLEGARIO JUAN LUCERO, declarando que el nombrado ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Art. 4015 Código Civil) la titularidad del inmueble rural ubicado en el Departamento Belgrano, Partido de Nogolí, del lugar denominado San Andrés, Cañada de Vilán, sin inscripción de dominio y cuyos padrones son 1113 y 1114 de la Receptoría de Socoscora, con una superficie de 229 has. 4.994,31 m² con los límites y demás datos que resultan precisados en plano de mensura n° 8/22/04, 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 POR CEDULA Y/U OFICIO al Sr. Juez de Paz con jurisdicción en el Departamento Belgrano y al Sr. Defensor de Ausentes con el expediente en su Público Despacho. **REGISTRESE. PROTOCOLICESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.**-