

Poder Judicial San Luis

EXP 218075/11

"RAMOSCA JUAN MARCELO C/ LOBOS JULIO ROGELIO S/ POSESION"

Sentencia Definitiva N°

/2.014.-

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

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: **"RAMOSCA JUAN MARCELO C/ LOBOS JULIO ROGELIO S/ POSESION"** (Expte. N° 218075/11), traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 24/28 se presenta el Dr. Diego Martín Gatica en su carácter de apoderado del actor, Sr. JUAN MARCELO RAMOSCA, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto del inmueble ubicado en el Departamento Ayacucho, Partido de Luján, Avenida Centenario s/n, individualizado bajo T° 1 (Ley 3236) de Ayacucho, F° 435, N° 194, Padrón 1368 de Receptoría Luján, con una superficie de 4 hectáreas 7.966 m2, conforme surge detallado en el plano de mensura N° 7/73/09.-

Que, el inmueble objeto de la presente acción registra inscripción por ante el Registro de la Propiedad Inmueble, cuyo titular es Julio Rogelio Lobos, conforme informe obrante a fs. 36.-

Afirma que, *"...el señor titular registral... se desinteresó del predio de marras, desde hace ya mas de veinte años a la fecha... desde ese momento la parte actora ha poseído en forma publica, pacifica, continua e ininterrumpida..."*.-

Continua relatando que *"...mi mandante vivió y trabajó en el inmueble de referencia junto a su familia, efectuando todo tipo de actos posesorios como la construcción... limpieza de predio, pagó los impuesto inmobiliarios y*

Poder Judicial San Luis

municipales...”.-

Argumenta que ha realizado actos tales como la ocupación, el ingreso libre y pacífico, la realización de mejoras, pago de impuestos que lo convierten en único dueño del inmueble, fundando en derecho su pretensión.-

A fs. 72 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.-

Que, a fs. 87 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, al no haberse presentado persona alguna alegando derechos; en mérito de ello, a fs. 94 contesta demanda haciendo expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C.-

A fs. 97 se abre la causa a prueba.-

A fs. 111 se provee la prueba ofrecida en el respectivo cuaderno, habiéndose producido aquella que da cuenta el Informe del Actuario obrante a fs. 135, a cuyas constancias me remito.-

A fs. 143 se clausura el periodo de pruebas.-

A fs. 149 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. 163º inc. 6º, 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

Poder Judicial San Luis

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, entendiéndose por posesión hábil*

Poder Judicial San Luis

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 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**

Poder Judicial San Luis

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 7/73/09, informe de la Dirección

Poder Judicial San Luis

Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, informe del Registro de la Propiedad Inmueble, ticket del Banco Supervielle de facilidad de pago con impuesto inmobiliario facilidad de pago entrega; recibo de fecha 09/02/2010 con impuestos generales de la municipalidad de Lujan; Factura "B" de Sin Rival con factura " B" de Menchini accesorios; 6 impuestos generales de la Municipalidad de Lujan; Acta de constatación judicial; nota 339 -2011 de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fotocopia de certificado de registro catastral padrón N° 1368; certificado de libre deuda de la Municipalidad de Lujan, 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.-

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 modificadorio 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 Roberto Miguel Rosales, relata en lo sustancial que *"...El dueño es el Sr. Juan Ramosca, lo se porque siempre lo he visto en ella... desde que tengo*

Poder Judicial San Luis

uso de razón...”; argumenta respecto de las mejoras que “ha desmontado y construido dos entradas... se encuentra limpio, desmontado y cerrado”.-

A fs. 123/124 prestó testimonio el Sr. Claudia Felisa Escudero, quien declaró que “...siempre supe que la propiedad es de él” (en referencia al actor) y que al inmueble “antes lo veía sembrado y ahora desmontado y limpio”; a fs. 124 declara Elvecia Pérez, manifestando que hace unos años atrás tenía animales vacunos y que el actor está en el inmueble “...más de veintisiete años”; preguntado sobre las mejoras del inmueble respondió “... han desmontado, han quemado las ramas, han alambrado y construido dos entradas, esto ya hace varios años que lo hicieron”.-

Finalmente, a fs. 124 in fine y fs. 125 obra testimonio de los Sres. Pablo Ariel Martínez y Víctor Quiroga quienes coinciden en sus declaraciones con los relatos de los testigos mencionados con anterioridad, a cuyos testimonios me remito en aras 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 convictivo respecto de la larga data de la posesión animus domini de aquella (Del***

Poder Judicial San Luis

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. 117) señala en las presentes actuaciones que, *“...todos sus perímetros cerrados con alambrado de seis hebras, se encuentra completamente desmontado, se observan dos calles perfectamente trazadas; en su entrada principal existen dos pórticos de material... dentro de esta propiedad se encuentran materiales de construcción, tales como arena, ripio y piedras, también este inmueble cuneta con agua potable y un pilar para la luz...”*.-

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**

Poder Judicial San Luis

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

Poder Judicial San Luis

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).-

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 el Sr. JUAN MARCELO RAMOSCA, D.N.I. N° 25.101.909, declarando que el nombrado ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Art. 4015 Código Civil) la titularidad del inmueble ubicado en Avenida Centenario s/n, del Departamento Ayacucho, Partido de Luján, inscripto al T° 1 (Ley 3236) de Ayacucho, F° 435, N° 194, Padrón 1368 de Receptoría Luján, con una superficie de 4 hectáreas 7.966 m², con los límites y demás datos que resultan precisados en plano de mensura n° 1/61/89, 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.).-

Poder Judicial San Luis

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA y al Sr. Defensor de Ausentes con el expediente en su Publico Despacho. REGISTRESE. PROTOCOLICÉSE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-