

Poder Judicial San Luis

EXP 218356/11

“LEAL JORGE RAUL Y OTROS C/ PUIGGROS HECTOR Y OTROS S/
POSESION”

Sentencia Definitiva Nº /2015.-

SAN LUIS, QUINCE DE JUNIO DE DOS MIL QUINCE.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: “**LEAL JORGE RAUL Y OTROS C/ PUIGGROS HECTOR ARMANDO Y OTROS S/ POSESION**” (Expte. Nº 218356/11), traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 112/123 se presenta el Dr. Juan Manuel Villegas en su carácter de apoderado del Sr. Jorge Raúl Leal y del Sr. José Antonio López, y expresa que en su carácter de co-poseedores del inmueble ubicado en callejón publico s/n de Las Chacras de la Localidad de San Francisco del Monte de Oro, provincia de San Luis, inicia juicio posesorio en una proporción del 77,93% a favor del Sr. Leal y en un 22,07% a favor del Sr. López.-

Manifiesta que el mencionado inmueble carece de inscripción registral, encontrándose solo inscripto en los padrones catastrales a nombre del Sr. Héctor Armando Puiggros y sucesores de la Sra. Rosario Camargo de Sosa.-

Aduce en lo sustancial que “*El Sr. VELAZCO poseyó y explotó económicamente dicho bien inmueble desde el año 1979 en que lo adquirió hasta el año 2006 que lo vendió al actor Sr. LEAL, esto es la posesión de VELAZCO fue pública, pacífica y continúa por un termino superior a los 26 años. Es decir, que el Sr. VELAZCO por sí mismo detentó la posesión por más de 20 años del bien inmueble identificado en el plano 7-92 79, de tal forma, por sí mismo, e incluso sin necesidad de recurrir a los antecedentes y accesión de posesiones, el Sr. VELAZCO adquirió la propiedad por el instituto de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles. Asi las cosas procede a realizar*

Poder Judicial San Luis

una cesión de derechos y acciones posesorios al ahora actor SR. JORGE RAUL LEAL...”.-

En relación a la posesión del Sr. López expresa que “En el año 1977 cuando el Sr. JOSE ANTONIO LOPEZ, regresó de cumplir con el servicio militar obligatorio en la localidad de San Francisco no había fuentes de trabajo razón por la cual comenzó a ocupar un terreno abandonado que se encontraba vecino a su casa, en dicho terreno comenzó a sembrar maíz, avena, papa, zapallo, os que vendía en el pueblo, para lo cual realizó la canalización con acequias levantando el agua del canal del ASUD, razón por la cual realizaba el riego por manto, siendo esta su fuente de ingreso y de vida... destinó dicha propiedad como potrero para tener animales yeguarizos y vacunos destinado a la extracción de leche, para consumo familiar y para la venta a algunos vecinos. Este terreno originalmente perteneció a una señora de nombre ROSARIO CAMARGO DE SOSA, quién había fallecido mucho antes de que el Sr. LOPEZ, comenzara a poseer y no existían herederos ni personas que pretendieran dicho bien inmueble. Es por ello que desde el momento que comenzó a detentar la posesión el accionante Sr. JOSE ANTONIO LOPEZ, comenzó a realizar las averiguaciones pertinentes para pagar los impuestos de dicho bien inmueble, en este orden por la ubicación solo correspondían abonar los impuestos de rentas, así las cosas a partir del año 1984, comenzó a pagar dichos impuestos, lo que se acredita con las constancias en original de dichos pagos...”.-

Manifiesta que “En este orden el Sr. JOSE ANTONIO LOPEZ, quien detentaba la posesión por más de treinta años del bien inmueble que corresponde al padrón 139 de la Receptoría de San Francisco del Monte de Oro, Provincia de San Luis, en ocasión de que su vecino el Sr. JORGE RAUL LEAL estaba haciendo los trámites para confeccionar la mensura a los fines de iniciar el juicio de posesión veinteañal el co-accionado Sr. JOSE ANTONIO LOPEZ le propuso realizar conjuntamente dichos trámites por cuanto, a pesar de haber pago los impuestos puntualmente, no tenía los mínimos recursos para hacer confeccionar el plano de mensura y pagar los gastos y honorarios

Poder Judicial San Luis

del juicio de usucapión, por lo que propuso cederle parte del bien por el poseído, a cambio de que el Sr. LEAL afrontara los gastos y honorarios de todos los trámites judiciales y extrajudiciales correspondientes al juicio de bonificación del título de propiedad (plano de mensura, pago de tasa de justicia, honorarios profesionales, y demás costos y costas procesales) para lo cual se arribó al siguiente acuerdo, cuya copia certificada se acompaña...”.-

En cuanto al plano de mensura, expresa que se ha confeccionado un solo, para luego de tramitada la posesión y en caso de obtener el título (Sentencia), se proceda a la división del condominio.-

Ofrece prueba y funda su pretensión en derecho.-

A fs. 175 se provee la demanda de posesión veinteañal, ordenándose que para la notificación, citación y emplazamiento del Sr. Héctor Armando Puiggros y de la Sra. Rosario Camargo de Sosa se publiquen edictos por el término de Ley y se notifíquese personalmente, corriéndose el pertinente traslado por el término de ley.-

A fs. 190/193 obra publicación de edictos de notificación a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

Que ante la falta de contestación de la demanda, a fs. 210 se presenta al Sr. Defensor Oficial de Ausentes a fin de contestar demanda.-

A fs. 233 se abre la causa a prueba, obrando a fs. 216 constancia de la formación del respectivo cuaderno de la parte actora; habiéndose producido la prueba que da cuenta el informe del Actuario obrante a fs. 262, a cuyas constancias me remito.-

A fs. 272 se clausura el periodo de pruebas, obrando en autos los alegatos presentados por la parte actora.-

A fs. 285 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.-

Poder Judicial 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 prescrito 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*

Poder Judicial San Luis

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 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 sí 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*

Poder Judicial San Luis

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.)-

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 usucapición 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...*”.-

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 usucapición, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir debe 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, el testigo

Poder Judicial San Luis

WALTER DARIO GAUNA (fs. 97), relató que *“...el poseedor de la propiedad ubicada en callejón publico s/n de Las Chacras ubicado en esos limites es el señor Jorge Raúl Leal. Esa propiedad fue de don Héctor Armando Puiggros, muy amigo de mi padre quien le ayudaba a mantenerlo cerrado. En el año 1968 más o menos don Puiggros le vende a don Leontes Astudillo, también mi padre le cuidaba ahí. Don Astudillo le vendió a Hugo Velazco que era su pariente y de Buenos Aires en el año 1978, y a el le compro Jorge Raúl Leal en el año 2006. La parte este de la propiedad la posee el conjuntamente con el señor José Antonio López desde 1980 aproximadamente y actualmente conjuntamente con el señor Jorge Raúl Leal. Lo conozco a José Antonio López de siempre por que es pariente de mi padre. Lo mismo al señor Leal que lo conozco de chicos, cuando el venia en las vacaciones jugábamos al fútbol y también íbamos al río. También he pasado en varias oportunidades cuando estaban construyendo la casa donde ahora vive el... El señor Jorge Raúl Leal hizo desmontar, desmalezar y limpiar toda la propiedad, la cerro con alambrado nuevo, le hizo una entrada nueva con piedras y cemento y una tranquera de madera. Hizo una casa nueva que es donde vive el, la misma cuenta con energía eléctrica, televisión satelital, agua corriente, planto árboles frutales. En la parte Este que posee ahora con el señor López hay una casa vieja reciclada que ha quedado prácticamente nueva...”*-

Del testimonio de fs. 249 de la NORMA EVA VELAZQUEZ DE ASTUDILLO, surge que la misma expresa que el poseedor es el Sr. Jorge Raúl Leal, quien compró la propiedad al Sr. Astudillo en el año 2006, aduciendo que en el Este el Sr. López posee desde el año 1980.-

Asimismo, los testigos de fs. 250/252 son coincidentes en cuanto declaran que los poseedores del inmueble son los actores del presente, quienes poseen dicho inmueble por mas de veinte años, uno de ellos en virtud de una cesión de derechos posesorios sobre el mismo.-

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*

Poder Judicial San Luis

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 de convicción 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).-

Justipreciando el resto de la prueba rendida en autos, la inspección ocular, obrante a fs. 238/245, llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, señala en lo sustancial que, “... se ingresa al inmueble por una entrada principal que consta de un arco y paredes laterales de piedras y cemento, y una puerta tranquera de madera con alambrados de cinco hilos, postes y barretas de madera y también postes de cemento y barretas de hierro, todos en buen estado. Prácticamente en el centro de la propiedad se encuentra construida una vivienda de ladrillos... La vivienda tiene instalados servicio de energía eléctrica, agua corriente y tv satelital... se observan también en esa zona plantados varios árboles y frutales jóvenes y plantas... En el sector este del inmueble se encuentra construida otra vivienda...”.-

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

Poder Judicial San Luis

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*

Poder Judicial San Luis

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).-

En cuanto a la prueba documental obrante en la causa, el actor adjunta Cesión de Derechos N° 137 y Cesión de Derechos, ambas certificadas, diversas boletas de pago de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, avalúo fiscal, y Plano de Mensura 7/32/11 efectuado por el Agrimensor Gabriel H. Perino.-

Que ante la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, los resultados de la inspección ocular y demás pruebas rendidas, 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).-

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

Poder Judicial San Luis

Sres. JORGE RAUL LEAL, D.N.I. N° 8.456.403 y por el **Sr. JOSE ANTONIO LOPEZ, D.N.I. N° 11.777.778**, declarando que los nombrados han adquirido por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** (Art. 4015 Código Civil) la propiedad en condominio en un 77,93 % al Sr. Jorge R. Leal y en un 22,07% al Sr. José A. López del inmueble ubicado en callejón publico s/n de Las Chacras de la Localidad de San Francisco del Monte de Oro, provincia de San Luis, sin inscripción de dominio ante el Registro de la Propiedad Inmueble e identificado bajo la Nomenclatura Catastral N° 2098 y N° 139, Receptoría San Francisco del Monte de Oro, y aprobado mediante Plano de Mensura 7/32/11, efectuado por el Agrimensor Gabriel H. Perino,.-

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.- Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por **Secretaría** deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C.-

A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C.; líbrese oficio al Sr. Juez de Paz con jurisdicción en el inmueble a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

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

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA o en su caso OFICIESE y a la Defensoría de Ausentes con el expediente en su Publico Despacho. REGISTRESE. PROTOCOLICÉSE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático (Iurix) por el Dr. José Agustín Ruta, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 4, no siendo

Poder Judicial San Luis

necesaria la firma manuscrita (art. 11 Acuerdo N° 224/2014) del S.T.J.-