EXP 219482/11
"SILVERA ALBERTO C/ CHAVERO DE SILVERA EDUARDA S/ POSESION VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: VEINTISIETE.

VILLA MERCEDES, (San Luis), Dieciséis de Marzo de 2015.-

AUTOS: "SILVERA ALBERTO C/ CHAVERO DE SILVERA EDUARDA S/ POSESION VEINTEAÑAL – EXP – 219482/11".-

VISTOS: Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 329/334 comparece el Sr. ALBERTO SILVERA, DNI N° 17.263.434, por derecho propio y con el patrocinio letrado de la Dra. Noelia Vanesa Deangelillo y promueve demanda por posesión veinteañal sobre el inmueble sito en calle Chile N° 1949, Ciudad, Partido Mercedes, Departamento General Pedernera, provincia de San Luis. El inmueble cuya inscripción se solicita se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T 57 (Ley 3236) de Pedernera, F497, N° 15.905, en San Luis, el 17.01.1979, sobre el cual se ha concretado plano de mensura a los efectos de tramitar la prescripción adquisitiva, según plano de mensura realizado por la agrimensora Sonia M. Grattoni e inscripto provisoriamente en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 3/90/11 de fecha 23.06.2011 y empadronado bajo el N° 67.392, designándose como la Parcela "A". Afirma que la mensura afecta la totalidad de título y padrón con una superficie de 289 m2 y que se halla a nombre de Eduarda Chavero de Silvera.-

Manifiesta que la propiedad es poseída desde hace más de veinte años, en forma pública, pacifica e ininterrumpida, pagando los

impuestos territoriales, tasas y servicios municipales que gravan dicha propiedad, por haber vivido allí desde 1975, en primer lugar con su familia y luego solo, a partir de 1985. Que ha efectivizado infinidad de actos a título de dueño, los que detalla, residiendo de manera permanente con su familia. Ofrece prueba y funda en derecho.-

A fs. 375 luce S.I. N° 423 de fecha 11.12.2012 mediante la que se aprobó información sumaria en relación al domicilio de la titular registral, a quien se notificó mediante edictos según lo ordenado a fs. 377, donde se proveyó el escrito de inicio teniendo por promovida la acción, notificando a la titular registral y emplazando a quien se creyera con derechos sobre el inmueble objeto de usucapión, lo que se acompañaron a fs. 382/385, y, no habiendo comparecido persona alguna, asume a fs. 472 la Defensora de Ausentes.-

A fs. 350 luce informe emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales que indica que el inmueble de pretensa usucapión, no afecta tierras fiscales.-

Que a fs. 389 se abre la causa a prueba, la que se proveyó en el Cuaderno de la Parte Actora (fs. 412/468) a fs. 423 y que se produjo de conformidad al Informe de Secretaría obrante a fs. 467, clausurándose la etapa de prueba y poniéndose los autos en estado de mérito de las partes a fs. 468, habiendo alegado la actora a fs. 474/477.-

A fs. 483 se llamo Autos para Sentencia, notificándose a la actora a fs. 484/485, y a la Sra. Defensora de Ausentes a fs 489/490, tras medida ordenada a fs. 486. En este estado pasan los autos a despacho para dictar sentencia.-

<u>Y CONSIDERANDO</u>: I) Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y pacífica del bien, impone acreditar los recaudos procesales previstos en el Art. 24 Ley 14.159 y las normas de fondo.-

"En el juicio de usucapión, es necesario acreditar los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, debiendo ser suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe tener conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponda los derechos que le han sido desconocidos" (G. A. s. Prescripción adquisitiva /// Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Sala III, Posadas, Misiones; 21-12-1995; Revista Jurídica del Nordeste; RC J 93/05).-

II) En esa dirección, la actora acompaña Plano de Mensura registrado bajo el N° 3/90/11 el 13.02.2012, en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionado por Agrimensora Sonia M. Grattoni, Mat. 263 C.A.S.L., el inmueble se encuentra conforme inscripción de dominio en el T 57 (Ley 3236) Pedernera, F 497, Nº 15.905, en el Padrón Nº 67.392 receptoría Mercedes, nomenclatura catastral de origen, Sección 13, Manzana 1046, Parcela 16, en donde en sus observaciones dice "*1) El presente afecta totalmente el título a nombre de Eduarda Chavero de Silvera, y totalmente el padrón (Sup. 289 m2) a nombre de Edmunda Chavero de Silvera.- 2) Se superpone totalmente con la Parc. 16 (Mza 1046) del Plano n° 4523 aprobado el 5 de octubre de 1967, confeccionado por el Ing. Civil Ricardo Gallegos.-"* e informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia a fs. 6 que da cuenta de la titular dominial de la Sra. Eduarda Silvera de Chavero, como asimismo de los datos

catastrales del bien de pretensa usucapión.-

Se acompañan libre deuda al 30.10.011 (fs. 9), del inmueble inscripto a nombre de Chavero de Silvera Edmunda, receptoría 01, Padrón 67392-7; régimen especial de facilidades de pago del impuesto inmobiliario, correspondiente al inmueble, expedido por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Rentas San Luis; certificado de libre deuda municipal (fs. 64) al 28.04.2011, constancia de pago de impuesto inmobiliario municipal emitido en fecha 31.10.83 (fs. 65), pagos de servicios, impuestos, boletas por compra de insumos de plomería-albañilería-construcción-sanitarios a fs. 10/63-66/328 y que en original tengo a la vista para su compulsa por haber sido reservadas en Secretaría.-

Que al respecto no es necesario que el poseedor acredite el pago de impuestos desde el comienzo de la posesión ni durante un período de veinte años, que es el tiempo requerido para usucapir. Normalmente el pago del primer impuesto no marca el comienzo de la posesión, dado que quien ocupa la cosa y la tiene para sí, por lo regular deja pasar el tiempo para que su posesión se consolide y en el que no va a ser perturbada para recién después comenzar a pagar tributos. Si los pagos en cuestión se realizaran durante un período razonable, unido a otras probanzas -incluída la testifical y aún excepcionalmente sólo con la testifical-, alcanzan para llevar al juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido. Asimismo, carece de relevancia que los recibos del pago de impuestos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.-

Es cierto que la ley 14159, reformada por el decr.-ley 5756/58, establece que a los fines probatorios de la prescripción adquisitiva de la propiedad, deberá ser especialmente considerado el pago, por

parte del poseedor, de impuestos o tasas que la graven.-

Que conforme al derecho de fondo la posesión que conduce a la adquisición del dominio, requiere la concurrencia del corpus y del ánimus, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.).-

Que ello importa acreditar el ejercicio de actos posesorios que en la causa se vinculan con el informe de la Dirección de Rentas que da cuenta del pago del impuesto (fs. 9 y documental reservada).-

En adición a ello, la prueba testifical depuesta a tenor del pliego de fs. 434, a fs. 436/440, declarando los Sres. María del Carmen Vasquez, Georgina Irma del Carmen Zarate, Gerónimo Unia, Edgar Ceferino Villegas, Francisco Humberto Quiñones, quienes coinciden en posesión, a temporalidad – en más o en menos años – los actos posesorios realizados en relación a la edificación, la transformación del inmueble.-

Que las testimoniales producidas son realizadas por personas de conocimiento de la actora y son por su coherencia eficaz para acreditar la realización de actos posesorios (ánimo de dueño), durante un período que excede el requerido por el art. 4015 CC. En la misma dirección, la documental, es eficaz también para acreditar el animus domini para que simultáneamente con el corpus, se acceda a la posesión hábil para adquirir el dominio (Art. 24 inc. c) Ley 14.159 y Art. 2425 inc. 7° CC).-

Que debe tenerse en cuenta otra prueba idónea aportada por el actor, la inspección ocular, practicada a fs. 426 "… *el inmueble se encuentra ubicado en una esquina, el que se encuentra*

en muy buen estado de conservación. Adornado en su frente con plantas. Me manifiesta el entrevistado que el terreno solamente tenia dos habitaciones con techo de chapa y sin piso y que él hizo el living, instaló el baño, hizo un pasillo y lavadero cerrado y un galpón. Y al fondo del mismo hizo un departamento que consta de cocina, dormitorio, hall y baño. Me manifiesta que fue él quien puso agua de red y gas natural…".-

En idéntico sentido, a fs. 350-460 luce certificado de no afectación a tierras fiscales.-

Se ha acreditado el corpus y animus domini de forma cabal e indubitable, mediante la realización de idónea prueba compuesta llevando a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. "*Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373, Código Civil, y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del propietario, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos."* Estado Nacional -Ministerio del Interior- vs. Provincia de Buenos Aires s. Usucapión /// Corte Suprema de Justicia de la Nación; 27-09-2005; Rubinzal on line; RC J 2081/05.-

III) Aplicar las costas a la parte actora de conformidad a lo

dispuesto por la legislación especial.-

IV) Diferir la regulación de honorarios profesionales Inter exista base firme a sus efectos y se de cumplimiento a dispuesto por Art. 9 Ley IV-0910-2014.-

Por lo expuesto y establecido por las normas citadas **RESUELVO**: **I)** Hacer lugar a la demanda de posesión veinteñal iniciada por Alberto Silvera. En su mérito, declaro adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble inscripto en el T 57 (Ley 3236) Pedernera, F 497, Nº 15.905, en el Padrón Nº 67.392 receptoría Mercedes, nomenclatura catastral de origen, Sección 13, Manzana 1046, Parcela 16; plano de Mensura registrado bajo el N° 3/90/11 el 13.02.2012, en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionado por Agrimensora Sonia M. Grattoni, Mat. 263 C.A.S.L., con una superficie de 289 m2 y que se halla a nombre de Eduarda Chavero de Silvera, sito en calle Chile N° 1949, Ciudad, Partido Mercedes, Departamento General Pedernera, provincia de San Luis. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.- **II)** Costas al actor.- **III)** Firme que se encuentre la misma, por Secretaria cumpliméntese con lo establecido por Art. 921 CPCC y Resolución Nº 16 STJSL – SA – 2014.- **IV)** Diferir la regulación de honorarios conforme considerando IV).- **NOTIFIQUESE.-**