

Poder Judicial San Luis

EXP 216047/11

"OJEDA HUGO S/ POSESION"

Sentencia Definitiva N° /2015.-

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

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: "OJEDA HUGO S/ POSESION" (EXP. N° 183976/9), traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 13/14 se presenta el Sr. Ojeda Hugo, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto del inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 18 s/n – El Trapiche – Dto. Pringues – San Luis, y que se designa como lote "A" del Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Héctor A. Solera, y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 2-16-10, de fecha 19-8-10, y que tiene las siguientes dimensiones y linderos: A partir del punto 1 y en dirección NO, hasta el punto 2, cincuenta y un metro siete centímetros; desde el punto 2 y en dirección HO hasta el punto 3, doce metros con diecisiete centímetros; desde el punto 3 y en dirección SO hasta el punto 4, cuarenta y tres metros con dos centímetros; desde el punto 4 y en dirección SO hasta el punto 5, veintitrés metros con veinte centímetros; desde el punto 5 y en dirección SO hasta el punto 6, cuarenta y tres metros con cuarenta y nueve centímetros; desde el punto

Poder Judicial San Luis

6 y en dirección al S hasta el punto 7, veintinueve metros con noventa y siete centímetros; desde el punto 7 y en dirección SE hasta el punto 8, treinta metros con cuarenta y cinco centímetros; desde el punto 8 y en dirección SE hasta el punto 9, veintisiete metros con nueve centímetros; desde el punto 9 y en dirección NE, hasta el punto 10, veintinueve metros con noventa y seis centímetros; desde el punto 10 y en dirección NE, hasta el punto 11, cuarenta y tres metros con nueve centímetros; desde el punto 11 y en dirección NE hasta el punto cincuenta y cinco metros con setenta y siete centímetros, desde el punto 12 cincuenta y cinco metros con setenta y siete centímetros, desde el punto 12, y en dirección NE hasta el punto 1, veintisiete metros con noventa y nueve centímetros; lo que cubre una superficie de una hectárea, doscientos cuatro metros con cincuenta y nueve metros cuadrados, y linda al E. con Ruta Prov. N° 18; al N, con Suc. De Clara Sosa y Fabián Sosa, Fabián Sosa y Francisca Sosa de Alfonso; al NO con Dionicia Gil de Ojeda; al SO con Enrique Lorenzo Fleitas, Jorge Osvaldo Fleitas, Gustavo Ricardo Fleitas, Graciela Noemí Fleitas, y María Laura Fleitas.-

Afirma que, *“...Desde hace aproximadamente más de treinta años el inmueble precedentemente individualizado fue poseído en forma pública, pacífica e ininterrumpida hasta el momento actual...”*.-

Continúa relatando respecto de la propiedad que *“...El inmueble que se trata de usucapir se encuentra sin inscripción de dominio y se ha detentado el dominio con la inequívoca intención de someterla al ejercicio de su derecho de propiedad, con animus renib=habendi, asumiendo respecto de la cosa poseída, el complejo de derechos y obligaciones, facultades y cargas que integran el iuposesionio...”*.-

Manifiesta que *“...La posesión se ha ejercido sobre el total de la*

Poder Judicial San Luis

parcela que se pretende el título supletorio, durante un lapso que supera el exigido por la ley para la adquisición por prescripción, de donde se infiere la legitimidad del título “pro de relictio”, exteriorizando el corpus por el hecho de la posesión...”.-

Aduce en lo sustancial que “...Entre los hechos que fundamentan la posesión del inmueble figuran, mejoras, cercos, represa, inmueble, corral, riego, cría de animales, etc...”; peticionando se dicte oportunamente sentencia declarativa de dominio a su favor.-

Funda en derecho su pretensión y ofrece prueba documental.-

A fs. 45 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.-

A fs. 53/56 obra publicación de edictos de notificación a los demandados y/o quienes se consideren con derecho en el inmueble objeto de la presente acción.-

A fs. 77/78 se presenta Raúl Luis Di Gennaro, apoderado de Isolina Bienecia Ojeda y Teofila del Rosario Ojeda con el objeto de solicitar el rechazo de la demanda interpuesta, con costas, por los motivos a los que me remito en honor a la brevedad.-

Que, a fs. 87 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, cumpliendo con el apercibimiento ordenado a fs. 45; en mérito de ello, a fs. 88 se presenta el Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil subrogante, y contesta demanda haciendo expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C.-

A fs. 91 se abre la causa a prueba.-

Poder Judicial San Luis

A fs. 112, en fecha 13/03/2014 mediante Auto Interlocutorio N° 63/2014 se hace lugar al planteo de fs. 106 y se da por perdido el derecho a producir prueba a la parte actora.-

A fs. 118 se presenta la Defensora Provisoria de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil y de acuerdo a lo expuesto y valorado en su presentación, solicita rechace la demanda instaurada.-

A fs. 129 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).-

Poder Judicial San Luis

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 su vez el **Art. 4015** prescribe “*Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título*”.-

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), todo lo cual debe ser comprobado acabadamente con los medios de prueba previstos tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte

Poder Judicial San Luis

años establecido por la Ley, **teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden publico, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.-**

Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. **Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba.-**

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)”*

Poder Judicial San Luis

(Cámara 1a en lo Civil y Comercial de Tucumán • 20/09/1979 • Rodríguez, Olga R.)-

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de meritar 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.-

Sentado esto, no puedo pasar por alto las consideraciones efectuadas por la parte accionante en el acotado libelo inicial; esto es que *“...desde hace aproximadamente más de treinta años el inmueble precedentemente individualizado fue poseído en forma pública, pacífica e ininterrumpida hasta el momento actual...”*. Empero, conforme la prueba arrojada por la misma no alcanza a demostrar dicha calidad por el tiempo legal, siendo insuficiente para la prescripción larga que, si bien no requiere justo título ni buena fe, ineludiblemente se requerirá prueba fehaciente de por lo menos 20 años de posesión continua e ininterrumpida.-

En tal sentido, debe destacarse que no se ha producido prueba testimonial que avalen los dichos de la actora.-

Que, de las manifestaciones vertidas por la actora en su demanda, junto a la escasa documental adjunta, no surge cual ha sido el hecho originario temporal a partir del cual debe computarse el término de veinte años previsto por el Art. 4015 del Código Civil, lo que resulta imprescindible para que pueda prosperar la acción intentada.-

Indudablemente, no surge acreditado cual ha sido la época de iniciación de la posesión por parte de la actora, resultando escueta la

Poder Judicial San Luis

prueba para probar los veinte años de posesión exigidos, ello por cuanto el proceder de la actora en la comprobación de los hechos alegados ha resultado insuficiente, creando la sensación de incertidumbre acerca de sus dichos, pero sobre todo a partir de la orfandad probatoria que rodean sus afirmaciones.-

Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios. (**cf. CNCiv., Sala E, “Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria”, 21/11/95**).

A tal respecto, la prueba mencionada carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, no siendo decisiva para el progreso de la acción, debiendo tenerse 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 Minas de San Juan, sala I, 09/10/2008, Gelusini Américo A., LLGran Cuyo 2009 (abril), 300**).

En relación a la prueba en general se 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*

Poder Judicial San Luis

*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).**-*

Así lo ha establecido la Excma. Cámara Civil, Comercial y Minas N° 2 en autos “**EL TRIÁNGULO SRL c. PEREYRA, José Cristóbal s. POSESIÓN**”, Expte. N° 24132/8, “*La ausencia de prueba “compleja” - Art. 24 de la ley 14.159- determina la suerte ineluctable de la pretensión adquisitiva. Para la adquisición del dominio por usucapión, los extremos invocados deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, de manera tal, que si hubo antecesores en la posesión se debe acreditar que tanto el que el solicitante como sus antecesores en la*

Poder Judicial San Luis

posesión, ejercieron la misma de manera continua y con ánimo de dueño del bien durante el plazo de veinte años. La mera detentación de la cosa no es suficiente para acreditar el “animus domini” que se requiere para adquirir la posesión por usucapión”. (Sentencia N° 13/2013, fecha 25/03/2013, Voto Dr. Carlos Guillermo Maqueda), siendo el criterio sentado de seguimiento obligatorio para el suscripto, cfr. Art. 281 del C.P.C.-

Es evidente entonces que en el caso sub examine la parte actora no ha demostrado la existencia del hecho o causa jurídica por la cual ingresó al inmueble en rol de dueño, siendo que la prueba del momento del inicio de la posesión es el medio hábil para satisfacer la exigencia temporal de la ley, no habiendo cumplido con la carga procesal impuesta por el Art. 377 del C.P.C. respecto de acreditar los extremos que constituyen el supuesto de hecho de la norma cuya aplicación pretende obtener (Arts. 3948 y 4015, Código Civil) y por conforme lo indicado corresponde rechazar la demanda incoada.-

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los Arts. 2351, 3947, 3948, 2384, 4015 y concordantes del Código Civil, Arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C., principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: I) RECHAZAR la demanda entablada por el Sr. Ojeda Hugo.-

II.- Imponer las costas del proceso a la parte actora (Art. 68, C.P.C.).-

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

Poder Judicial San Luis

art. 921 del C.P.C.-

IV.- Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes al momento en que se determine el monto del proceso.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA Y/U OFICIO a las partes y al Sr. Defensor de Ausentes en su Publico Despacho. REGISTRESE. PROTOCOLICесе 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 necesaria la firma manuscrita (art. 11 Acuerdo N° 224/2014) del S.T.J.-