

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 222939/11

"ESCUDERO HECTOR HUGO C/ MARQUEZ MANUEL REYES S/ POSESION"

SAN LUIS, OCHO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE.-

**AUTOS Y VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas: **"ESCUDERO HECTOR HUGO C/ MARQUEZ MANUEL REYES S/ POSESION" (EXP N° 222939/11)**, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

**RESULTA:** Que a fs. 2/27 se presenta la Dra. Marina Liliana Cabrera apoderada de la parte actora, el Sr. Héctor Hugo Escudero DNI N° 08.686.529, promoviendo demanda por prescripción adquisitiva de dominio sobre el dos terrenos ubicados en calle **Eulalio Estudillo, de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, departamento Ayacucho, Padrón N° 481.220 conforme los planos de mensura 7/51/09 y 7/52/09.-**

Que dicha acción es contra quienes se consideren con derechos sobre el inmueble.-

Afirma el promoviente que, *"...mi mandante ha adquirido la propiedad que se pretende usucapir hace ya varios años a la Sra. Sara Nievas, mediante boleto de compra venta..."*.-

Que *"...La señora Nievas ha poseída dicha propiedad de manera pública, continua, pacífica e ininterrumpida por más de treinta años anteriores a la venta mencionada. Es más las Sra. Nievas vive en la actualidad en la propiedad lindera..."*.-

Que *"...El Sr. Escudero ha realizado mejoras en la propiedad objeto de autos, fueron acomodando dicho terreno, de a poco fueron reparándolo colocándole plantas y arbustos. Ha construido una pieza con viguetas. Dos habitaciones con revoque... en la actualidad cuenta con cerramiento lateral el cual es mantenido por el actor..."*.-

## *Poder Judicial San Luis*

Ofrece pruebas y funda en derecho su pretensión.-

A fs. 63 se provee demanda que tramitará por las normas del Juicio Ordinario (art. 330 C.P.C.) disponiéndose correr traslado por el término de ley.-

A fs. 68/69 obran edictos de notificación a los demandados.-

A fs. 73/74 obra acta de constatación efectuada por el Sr. Juez de Paz de la localidad de San Francisco del Monte de Otro (San Luis), quien informa que habiéndose constituido en el inmueble constató que: *“...en el frente de dicho inmueble, sobre calle Eulalio Astudillo se encuentra colocado un cartel de chapa de 1,00 mts por 1,00mts aproximadamente de color blanco, con letras de color negro con la siguiente leyenda “INMUEBE SUJETO A POSESION VEINTEAÑAL EXP N° 222939/11 AUTOS CARATULADOS ESCUDERO HECTOR HUGO C/ MARQUEZ MANUEL REYES S/ POSESION JUZGADO 1era INST. N° 4 1era CIRCUNSC. JUDICIAL SAN LUIS DR. JOSÉ AGUSTIN RUTA”*, como complemento se adjuntan dos fotografías en las que se puede observar dicho cartel.-

A fs. 77 la Dra. Marina Cabrera renuncia al mandato conferido por la actora, motivando intimación de fs. 78 al actor para que comparezca con nueva representación.-

A fs. 79/81 toma participación el Dr. Gabriel Alessandro, en representación del Sr. Escudero, mediante poder conferido por este.-

A fs. 84 obra providencia por la que se dispone hacer efectivo el apercibimiento ordenado y en consecuencia se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes para que represente a las ausentes en este proceso.-

A fs. 85 se presenta el Sr. Defensor de Pobres, Encausados, y ausentes en lo civil Dra. Nidia Beatriz Sartor, asumiendo la representación que le corresponda, y hace expresa reserva de contestar la demanda luego de producida la prueba de acuerdo a lo conferido por el art. 356 inc. 1º apart. 2º

## *Poder Judicial San Luis*

del C.P.C.C.-

A fs. 88 se abre la causa a prueba.-

A fs. 95 se provee la prueba ofrecida, por el actor, en su respectivo cuaderno, habiéndose producido la que da cuenta el informe del Actuario obrante a fs. 99 consistente en:

### **PRUEBA PARTE ACTORA:**

- **Documental:** Se tuvo presente a fs. 95.-

- **Informativa:** Municipalidad de San Francisco del Monte de Oro: Obrante a fs. 115 y a fs. 129.-

Juez de Paz de la localidad de San Francisco del Monte de Oro: Luce a fs. 117 vta.-

### **-Testimonial:**

Sr. Luis Blanco: Obrante a fs. 122.-

Sr. Reinaldo del Carmen Vallejos: Luce a fs. 123.-

Sr. Eduardo Quiroga: Luce a fs. 121.-

- **Inspección Ocular:** Luce a fs. 106/109.-

Que mediante actuación digital de fecha 10/02/2017 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:** I.- Que siendo propósito del suscripto arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas rendidas, esto es, una sentencia justa y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados en la causa, dado que todo derecho deriva de un hecho y que la naturaleza del hecho hace a la naturaleza del derecho.-

II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código

## *Poder Judicial San Luis*

Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N° 26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.-

En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que “*A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...*”.-

Interpretando dicho artículo **Ricardo Lorenzetti** dice que se trata de una regla dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver un caso y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas.-

Entonces, la regla general es la aplicación inmediata de la ley. La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (Art. 5°) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema se presenta cuando una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo que quedan regulados por la ley posterior.-

La norma citada, siguiendo el código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. Por ejemplo, si se constituyó un derecho real, ello queda regulado por la ley anterior. Pero si se está en el proceso de constitución, por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real, pero todavía no se concluyó, tal situación está alcanzada por la nueva ley. De manera tal que la regla es la aplicación inmediata (**Conf. LORENZETTI, Ricardo Luis. Director. Cód. Civil y Comercial de la Nación Comentado. T. I. Edit. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe.**

## *Poder Judicial San Luis*

**2014. ps. 45/47).-**

Sin perjuicio de ello puede advertirse que las novedades que se introducen en materia de prescripción adquisitiva no son sustanciales; incluso se podría sostener que, en general, muchas de estas modificaciones estaban ya avaladas por la doctrina y la jurisprudencia.-

En cuanto a la usucapión inmobiliaria, se mantiene la prescripción larga y la breve (arts. 1898 y 1899). Para la larga se establece, al igual que en el Código derogado, un plazo de posesión de 20 años. En la breve, 10 años. Claro está que en esta última modalidad se requiere de justo título y buena fe. La posesión exigida para prescribir, sea en la usucapión decenal, sea en la veintañal, "debe ser ostensible y continua" (art. 1900).-

También continúa en vigencia de la Ley 14159 y más específicamente de su art. 24 en cuanto a las directivas que deben cumplirse en el trámite del proceso de usucapión.-

De todos modos, en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (**CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).**-

Sumado a que -por la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio- la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a que se pretende obtener un título con validez *erga omnes* y

## *Poder Judicial San Luis*

en ello está interesado el orden público (cfr. **CLAUDIO M. KIPER – MARIANO C. OTERO**, "Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2º ed., pág. 281).-

Tal criterio jurisprudencial, sostenido en párrafos precedentes, encuentra sustento en lo resuelto por la Alzada, Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil Nº 2, en autos "**ESPINDOLA MIGUEL ANGEL C/ MOWATT ALEJANDRO S/ POSESION**", Expte. Nº 188929/10, mediante R.L. **CIVIL 36/2015**; cuya aplicación no puede evitarse y resulta obligatorio para el suscripto en virtud de lo dispuesto en el art. 281 del C.P.C.-

**III.-** 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. 2565** del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, "*Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes*".-

El **art. 1897** establece "*Prescripción adquisitiva. La prescripción para*

## *Poder Judicial San Luis*

*adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”; y el art. 1899, “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años...”.-*

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. Se entiende que “*Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no*”. (art. 1909), circunstancias todas que deben ser comprobados 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 años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, 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.-

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas 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

## *Poder Judicial San Luis*

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...*”.-

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).-*

Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos y en primer lugar, la documental aportada a la causa consiste en: Impuesto Inmobiliario Padrón N ° 481220 de los años 2001/02/03/04/06/10 con ticket de Banco Provincia. ; Moratoria Ley 523401 de la DPIP año 2001 con entrega inicial e Impuesto Inmobiliario Padrón N ° 481220 con ticket del Banco Banex; 2 Regímenes de Consolidación y Regularización de Deudas Fiscales de la DPIP año 2001/2004; 3 (Tres) Moratoria Ley 52341 con ticket del Banco Banex: Periodo 18/2001, Periodo 23-24-25/200, Periodo 21-22/2001.-



## *Poder Judicial San Luis*

En segundo lugar, la constatación judicial de fecha 15/11/2013 (fs. 106) llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz de la Localidad de San Francisco (San Luis), señala que, “... *El inmueble se encuentra totalmente nivelado, desmalezado y parqueizado. Está cerrado en todo su perímetro con alambrado de cinco hilos, postes y barretas de madera en buen estado y una parte con pared de ladrillos. Sobre el costado suroeste (calles Eulalio Astudillo y Rodríguez Saa) de la propiedad se encuentra construida una vivienda centenaria en regular estado de conservación, contiguo a esta un patio amplio; a continuación y sobre el estado sureste (calles Eulalio Astudillo y calle publica sin nombre) del inmueble se encuentra construido un cuarto de ladrillos, techo con viguetas y ladrillos sin el hormigón y a un costado un cimiento para otro cuarto. En ese sector de la propiedad hay árboles autóctonos de varios años. No se observo la presencia de ninguna persona ajena en el lugar. Se observo, en lugar visible y en una de las paredes de la vivienda el cartel indicativo del juicio motivo de esa inspección ocular...*”.-

De ello se colige que se han efectuado diversas construcciones y mejoras de las instalaciones existentes (ej. Nivelado de terreno, parqueización, cerramiento, construcción de cuarto, etc.) que dan cuenta de un aprovechamiento del inmueble en calidad de dueño, que las mismas son de aparente larga data.-

En tercer lugar, por su parte, los testigos –algunos de vecinos del inmueble- cuyas declaraciones obran a fs. 121/123 son contestes y sostienen que conocen Sr. Escudero como dueño del inmueble objeto de autos desde el año 1990 aproximadamente, como así también reconocen que el promoviente es quien ha efectuado todas las mejoras existentes en el inmueble.-

En relación al presente medio probatorio, “*Aún cuando en el proceso*

## *Poder Judicial San Luis*

*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).-*

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. (cfr. CNCiv., Sala E, “Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria”, 21/11/95).-

*“En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran”. (CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296).-*

Debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años, por lo que lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario

## *Poder Judicial San Luis*

de un bien.-

Señalado ello, es pertinente indicar que de las pruebas rendidas surge que se han efectuado actos posesorios –tal y como surge de la prueba documental, del reconocimiento judicial y de las testimoniales rendidas-, como así también se puede aseverar que el plazo de veinte años requerido por ley se encuentra debidamente y holgadamente cumplido, así se deduce de las constancias de impuestos varios adjuntas a la causa y reservadas como documental y lo propio respecto a las declaraciones de las testimoniales rendidas.-

Que es dable destacar que en el presente proceso se proveyeron diversas medidas para lograr poner en conocimiento de los demandados y quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble y no habiendo comparecido sin que los mismos hayan comparecido a tomar participación en la presente causa.-

Asimismo, la posesión veinteañal y sus respectivos requisitos han quedado cabalmente cumplidos a criterio del suscripto. Sin perjuicio de ello, los intereses de los demandados se vieron resguardados con la intervención en su representación del Sr. Defensor de Pobres y Ausentes quien no ha formulado objeciones al curso del presente proceso.-

No obstante ello, a fs. 153 se presenta al Sra. Sara Rosa Nievas solicitando intervención de terceros peticionando se de reconocimiento en este proceso de la unión de la posesión que acaeciera en el inmueble objeto del litigio respecto de su persona como de la persona del actor Sr. Escudero Héctor, a los fines de acreditar la venta del inmueble en favor del actor, se adjunta boleto de compraventa a fs. 152.-

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley

## *Poder Judicial San Luis*

(art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y pública, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 1909 del precitado ordenamiento jurídico).-

En consecuencia, ante la claridad y concordancia de la prueba documental acompañada en autos corresponde colegir 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 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. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C., principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

**FALLO: I) HACER LUGAR** a la demanda articulada por la Sra. Héctor Hugo Escudero, DNI N° 08.686.529, declarando que el mencionado ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble inscripto en el Padrón Catastral N° 481220 – Receptoría San Francisco – Sección 10, Manzana 06, Parcela 7 ubicado en calle Eulalio Estudillo, de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, departamento Ayacucho, de una superficie total de 195,01 m<sup>2</sup> y 975,58 mt<sup>2</sup> conforme los planos de mensura 7/51/09 y 7/52/09 , respectivamente, con los límites y alcances descriptos en los respectivos planos confeccionados por el agrimensor Claudio E. Ortiz, mat. 228 C.A.S.L, obrante a fs. 21 y 44, y

## *Poder Judicial San Luis*

demás datos que resultan precisados en dicho plano.-

**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. y C..-

A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; **líbrese Oficio al Sr. Juez de Paz de la Localidad de San Francisco del Monte de Oro (San Luis)** a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo, cuya confección estará a cargo del interesado.-

**IV)** Costas en el orden causado (art. 71° y cc. del C.P.C. y 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 y/o por oficio al Sr. Juez de Paz que por jurisdicción corresponda, y al Sr. Defensor de Ausentes con el expediente en su Publico Despacho. REGISTRESE. PROTOCOLICESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-**

*La presente actuación.- se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por el Dr. José Agustín Ruta, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Nuevo Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/2017 y Memorandum N° 3 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis) .-*