

Poder Judicial San Luis

EXP 192545/10

"ORTEGA, MARTHA OFELIA Y OTROS c/ HEREDEROS DE HUMBERTO CORRENTI s/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 88 / 2017.-

San Luis, dieciocho de Agosto de dos mil diecisiete.-

VISTOS: Los autos de referencia, pasados a mi despacho para dictar sentencia y de su examen;

RESULTA: Que se presenta el letrado apoderado en representación de la Sra. Mirtha Ofelia Ortega (D.N.I: N° 4.193.325) y Pedro Abel Dip (D.N.I. N° 6.803.806) e inicia demanda de prescripción adquisitiva en contra de los herederos de Humberto Correnti y/o quien tuviere o invocare derechos, sobre el inmueble ubicado en calle Av. Presidente Perón s/n entre 25 de Mayo y Buenos Aires, Dpto. Capital, Provincia de San Luís, cuyos límites y medidas especifica a fs. 23, con una superficie según plano de mensura N° 1/155/09, Parcela "A", de 602,70m², que se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 117 (ley 3236) Capital, F° 287, N° 36.151, Padrón Catastral N° 856.503/856.504, Receptoría Capital.-

Relata que sus mandantes poseen el bien inmueble descripto, en forma pública, pacífica, ininterrumpida y como únicos dueños desde el año 1986. Expone que, el inmueble objeto de la litis se adquirió por boleto de compraventa, el día 21 de Mayo de 1986, a la Sra. Regina Inés Celi de Díaz, y que esta última, lo había adquirido al Sr. Humberto Correnti (fallecido), sin que éste formalizara la escritura traslativa de dominio, y por ello es que sus mandantes, son poseedores, desde hace más de veinte años.-

Señala que es de aplicación al caso la figura legal prevista en los artículos 2474 y 2475 del Código Civil, denominada accesión de posesiones, superando largamente los veinte años de posesión mínima exigida por ley.-

Poder Judicial San Luis

Alega que sus mandantes han realizado numerosos actos de posesión y administración sobre el bien inmueble, tales como el cerramiento con paredes de material, una construcción que se encuentra ocupada por un inquilino que explota un comercio de lavadero de automotores, que cuenta con los servicios de luz y agua, y se han abonado los impuestos inmobiliarios conforme la documental que adjunta.-

Finalmente, ofrece prueba, funda en derecho y solicita que se dicte sentencia declarativa de adquisición del derecho real de dominio por prescripción.-

Se tiene por promovida demanda -a fs. 124/vta.-, en contra del Sr. Humberto Correnti, sus herederos y/o sucesores, y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de la litis.-

A fs. 137/144, se encuentran los edictos publicados cfr. se ordenara con fecha 24/02/2014.-

Toman participación Félix Alberto Dip (D.N.I. N° 21.630.407) y Pedro Daniel Dip (D.N.I. N° 28.926.026), adjuntan copia certificada de Escritura Pública Nro. 43, por la que los actores han cedido en su favor los derechos litigiosos correspondientes al objeto del presente juicio.-

A fs. 168, se abre la causa a prueba, produciéndose la que informa la Actuaría con fecha 17/11/2016 (actuación N° 6407359).-

Se clausura el periodo de pruebas, y con fecha 27 de Marzo de 2017, se llama autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firma, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.-

Y CONSIDERANDO: Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, y que esa posesión se haya ejercido durante el plazo legal requerido conforme lo establecen los artículos 1899 y cc del Código Civil y Comercial.-

Poder Judicial San Luis

La posesión se exterioriza por actos posesorios, descriptos por el Art. 1928 del Código Civil y Comercial, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión.-

Los requisitos del corpus y el animus sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En efecto, “los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica” (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale, Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; La Ley Online, AR/JUR/9472/2007).-

En todos los casos la prueba es a cargo de quién pretende usucapir y la que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los arts. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

Es decir que “es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y

Poder Judicial San Luis

Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, consistente en: plano de mensura, contrato de locación, estado de deuda, dos convenios, libre deuda, contrato de compraventa y certificado de avalúo fiscal, cfr. cargo de fs. 29, cuya constancia de reserva obra a fs. 31.-

A fs. 195/197vta. y 201/vta., obran declaraciones testimoniales de los Sres. Felipe De Pascuale, Hugo Alberto Olariaga y Juan Ramosca. Los testigos son coincidentes en declarar que son vecinos del inmueble objeto de la presente litis, que conocen a los actores como dueños y poseedores desde los años 80 aproximadamente; describen distintos actos posesorios que han realizado los actores en el inmueble, tales como cerramiento del terreno, construcción de paredes laterales, un tinglado, una estructura de hierro y dan cuenta que los actores alquilan el lugar a gente que instaló un lavadero de autos. Por su parte, la Sra. Sandra Erminia Castro, declara que alquila al Sr. Dip el inmueble, que desde el año 2005/2006 funciona un lavadero de autos.-

Con respecto a la prueba testimonial debe tenerse presente que *“si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquélla seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación, usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante”* (BORDA, Guillermo Antonio, Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales, 6ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319; el resaltado me pertenece).-

Es que *“la ley lo considera como uno de los medios más importantes para esta clase de procesos, aunque expresamente imponga que la adquisición no puede basarse exclusivamente en los dichos de testigos. Piénsese que un vecino del inmueble cuya usucapión se persigue, puede*

Poder Judicial San Luis

ratificar que efectivamente el usucapiente vivía en dicho inmueble, así como que en él ha realizado actos posesorios” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., op. cit., p. 648).-

En cuanto a la demás prueba aportada por la parte actora, ella contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos. Las circunstancias relatadas por los testigos son corroboradas mediante la prueba de inspección ocular practicada, que luce glosada al expediente –a fs. 191/192–, donde la funcionaria interviniente, ingresa al inmueble objeto de la litis –acceso que es facilitado por la actora–, atravesando un portón de rejas y observa una habitación de ladrillos, con techo de chapa, sin puertas, un tinglado sostenido por 5 columnas de hierro y material en la parte baja, un baño. Expone que, todas las habitaciones cuentan con luz eléctrica y agua corriente. Deja constancia de la existencia de un lavadero de autos en el lugar.-

Cabe recordar que la prueba de reconocimiento judicial “constituye una probanza idónea para corroborar lo que surge de la prueba testifical, formando la prueba compuesta que se requiere en los procesos de usucapión [...] Si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro v. Buono, Juan José s/ Usucapión”, Abeledo Perrot Online, 14/129436).-

Se advierte además que todos los arreglos, refacciones, mejoras y construcciones realizadas en el inmueble objeto de autos encuadran dentro de los actos posesorios que prevé el Art. 1928 del Código Civil y Comercial, el que establece que “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su

Poder Judicial San Luis

cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.-

En tal sentido tiene dicho la jurisprudencia que *“la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble, constituyen actos posesorios”* (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, Abeledo Perrot Online, 10/121).-

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos en autos, que se complementan con la constatación judicial y la prueba documental incorporada a la causa, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que conllevan a formar el convencimiento en torno al corpus y al animus domini ejercido por los actores, y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en el sub judice.-

Así, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida por parte de los actores, por un plazo mucho mayor a los veinte años, que exige el Art. 1899 del Código Civil y Comercial, para tener por operada la prescripción adquisitiva, corresponde hacer lugar a la demanda deducida, en todos sus términos.-

Por último, se debe cumplimentar lo dispuesto por el Art. 1905 del Código Civil y Comercial, en su párrafo primero, que establece: *“la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”*.-

Es decir que *“la sentencia definitiva que se dicta en el juicio de prescripción adquisitiva debe mencionar expresamente la fecha de adquisición del dominio que es la del cumplimiento del plazo de la prescripción vicenal. [...]*

Poder Judicial San Luis

El juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real" (LORENZETTI, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. IX, p. 85).-

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que los actores entraron en posesión del inmueble objeto de la litis en el año 1986, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 21 de Mayo de 1986 (véase fs. 13/14 y testimoniales rendidas a fs. 195/197vta. y 201/vta).-

Con relación a las costas, por no existir en estos obrados contraparte, y en definitiva serán soportadas en su totalidad por la actora, corresponde sean impuestas por su orden.-

Por ello,

FALLO:

1) Hacer lugar a la demanda en todas sus partes. En su merito, DECLARAR que Félix Alberto Dip (D.N.I. N° 21.630.407) y Pedro Daniel Dip (D.N.I. N° 28.926.026), han adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del CCyCN), la titularidad del dominio del inmueble ubicado en Av. Presidente Perón S/N, entre calles 25 de Mayo y Buenos Aires, de la Ciudad de San Luís, Provincia de San Luis, con una superficie de seiscientos dos con setenta metros cuadrados (602,70m²), designado como Parcela "A" en el plano de medida confeccionado por el agrimensor Raúl Giulietti y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 1/155/09; con inscripción de dominio al T° 117 (ley 3236) Capital, F° 287, N° 36.151, Receptoría Capital, Padrón N° 856.503 y 856.504; Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 10, Manzana 62, Parcela 100-101.-

2) FIJAR como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 21 de Mayo de 2006 (Art. 1905 del Código Civil y Comercial).-

Poder Judicial San Luis

3) IMPONER las costas por su orden (Art. 68 del C.P.C.C.).-

4) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (Art. 920 del C.P.C.C.).-

5) DIFERIR la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y el profesional acredite en autos su condición tributaria e inscripción al los ingresos brutos.-

6) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el Art. 921 del C.P.C.C.-

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE, personalmente o por cédula.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. VALERIA CELESTE BENAVIDEZ, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 3.-

Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo STJSL N° 61/17, Art. 9.-