

Poder Judicial San Luis

EXP 236034/12

"CEVERINO FACUNDO C/ QUIROGA ARNULFO Y OTROS S/ POSESION"

SAN LUIS, TRECE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: **"CEVERINO FACUNDO C/ QUIROGA ARNULFO Y OTROS S/ POSESION"** (EXP N° 263034/12), traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 2/53 se presenta el Sr. Facundo Ceverino DIN N° 13.154.648, con el patrocinio de la Dra. María Florencia Schroeder, promoviendo demanda de posesión veinteñal sobre el inmueble cuya designación catastral es: **Circunscripción: El Trapiche, Departamento: Pringles, Sección: 5, Manzana: 3, Parcela: 24, Recep.: Saladillo, el cual carece de inscripción de dominio.-**

Que dicha acción es contra Arnulfo Quiroga, Josefa Luisa Salvatore y Dolores Susana Garrofe de Salvatore y/o quienes se consideren con derechos sobre el inmueble.-

Afirma el promoviente que, *"...que con fecha 27 de Julio de 1978, mediante escritura N° 37 y suscripta por el escribano Carlos Ernesto Estevez, Registro N° 17, Arnulfo Quiroga, M.I.N° 6.790.627, Josefina Luisa Salvatori, D.N.I N° 11.968.129 y Dolores Susana Garrofe de Salvatori, L.C N° 2.625.261, le compraron a los Sres. Juan Demetrio Rosso, M.I N° 3.222.729 y Segundo Mamerto Rosso M.I N° 8.219.323, el inmueble antes descrito, el cual no fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble. El 1° de marzo de 1996, las Sras. Salvatori y el Sr. Quiroga le venden a la Sra. Norma Beatriz Quiroga, mediante instrumento privado, Boleto de Compraventa, la parcela N° 5 y luego en ocho de marzo de 2011 ella me vende a mi, mediante el contrato de cesión de derecho y acciones hereditarias y posesorias N° 32..."*.-

Poder Judicial San Luis

Que "...El Sr. Arnulfo Quiroga y las Sras. Salvatori han detentado al posesión publica, pacifica e ininterrumpida del inmueble desde el año 1978 hasta el año 1996..."-.

Que "...que desde la fecha indicada ejerzo en forma indiscutida los más diversos actos posesorios sobre el inmueble, abonando, además, todos los impuestos, tasas, contribuciones y servicios municipales..."-.

Ofrece pruebas y funda en derecho su pretensión.-

Que a fs. 64 la Dra. María Florencia Schroeder renuncia al patrocinio del actor.-

Que a fs. 66/71 asume en carácter de apoderado del Sr. Ceverino Facundo la Dra. Paola Zacagnini.-

A fs. 97 se provee demanda que tramitará por las normas del Juicio Ordinario (art. 330 C.P.C.) disponiéndose correr traslado por el término de ley.-

Que a fs. 99 comparecen los demandados, Sres. Arnulfo Quiroga y Josefa Salvatori, quienes manifiestan que habiendo tomado conocimiento de la iniciación de demanda de posesión en su contra y no formulando oposición alguna a la pretensión del actor, se allanan de forma total e incondicionada a la demanda incoada.-

Que a fs. 104 se tiene ordena el traslado de allanamiento efectuado por el demandado.-

Que a fs. 112 el actor contesta el traslado conferido, el cual fue resuelto mediante auto interlocutorio de fecha 17/09/2014 (ver fs. 138/140) haciendo lugar al allanamiento planteado por los demandados y en consecuencia eximirlos de las costas del proceso.-

A fs. 101/102 y 108 obran edictos de notificación a los demandados.-

A fs. 119/120 obra acta de constatación efectuada por el Sr. Juez de Paz de la localidad de El Trapiche quien informa que habiéndose constituido en

Poder Judicial San Luis

el inmueble constató que: “...la colocación de un cartel indicativo con las referencias necesarias acerca de la existencia del juicio y procedo a dar comienzo al acto de RECONOCIMIENTO JUDICIAL; una vez en el lugar puedo verificar, la colocación por parte de mi acompañante de un cartel blanco con letras negras de 1 metro por 1 metro aproximadamente, que es visible desde el camino principal, el frente de dicha heredad; dejando saber que el inmueble se encuentra en proceso de posesión, con la siguiente leyenda: “CEVERIO FACUNDO C/ QUIROGA ARNULFO Y OTROS S/ POSESION, N° EXPTE 236034/12, CIRCUNSCRIPCION: PRIMERA SAN LUIS JUZGADO CIVIL, COMERCIAL y MINAS N° 4, PRIMERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL, JUEZ A CARGO: DR. AGUSTIN RUTA”.-

A fs. 179 se abre la causa a prueba.-

A fs. 190 se provee la prueba ofrecida, por el actor, en su respectivo cuaderno, habiéndose producido la que da cuenta el informe del Actuario obrante en actuación digital N° 6383431 de fecha 10/11/2016 consistente en:

PRUEBA PARTE ACTORA:

- **Documental:** se la tuvo presente a fs. 190.-

- **Testimonial:**

Sra. Norma Beatriz Quiroga: Obrante a fs. 210.-

Sra. María Esther Guevara: obrante a fs. 199.-

- **Inspección Ocular:** desistida a fs. 197.-

Que mediante actuación digital de fecha 29/06/2017 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

Poder Judicial San Luis

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 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

Poder Judicial San Luis

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. 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).**-

Poder Judicial San Luis

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 en ello está interesado el orden público (**cf. 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 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

Poder Judicial San Luis

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 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

Poder Judicial San Luis

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 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 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).-

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: Plano de mensura- Copia para tramitar titulo de dominio p/usucapión- bajo el Nro

Poder Judicial San Luis

2/24/11; Copias de Recibos para el contribuyente de la Municipalidad del Trapiche N ° 06658, N ° 26165 y N ° 26164; facturas de Coop. De Provisión de Agua Potable de el Trapiche de San Luis Ltda.; Libre Deuda N ° 05703699; Boletas de Impuesto Inmobiliario con comprobantes de pagos; Certificado de Registro Catastral con sello de recepción Constancia de No Adeudar Impuesto Inmobiliario expedido por la Dirección Provincial de Rentas; Certificado de Libre Deuda Contestación de oficio de Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de fecha 22/07/11 en, y demás documentación detallada en el cargo de Secretaria obrante a fs. 54.-

En segundo lugar, la constatación judicial de fecha 28/04/2015 (fs. 163/164) llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz de la Localidad de El Trapiche (San Luis), señala que, *"...siendo recibido por el Sr. Facundo Ceverino D. N.I N° 13.154.648 procediendo a dar comienzo al acto de reconocimiento judicial; una vez en el lugar puedo verificar, un predio, regularmente mantenido de 400 mts. Aproximadamente, se encuentra cerrado en su parte norte con una tranquera realizada de dos ruedas de madera, una puerta de madera y alambrada olímpica, que la parte este y sur se encuentran cerradas por alambres de 4 hilos, también constato la existencia de una casa, tipo prefabricada, con techo a dos aguas y de madera, como así también, una estructura que consta de cinco verticales de madera y tela media sombra, que sería utilizada como garaje. Una vez dentro de la vivienda puedo observar que está compuesta por un living 4 x 3,5 mts aproximadamente, una cocina de 2.5 x 2.5 mts aprox. de un baño de 1.5 x 2.5mts. y de dos habitaciones de 3x3 metros. Se hace saber que la vivienda es habitada por el Sr. Ceverio Facundo D. N. I N° 13.154.648 y la Sra. Adriana Olga Dalmov D.N. I N° 14.764.544..."*.-

De ello se colige que se han efectuado diversas construcciones y mejoras de las instalaciones existentes (ej. Mantenimiento de terreno,

Poder Judicial San Luis

cerramiento, construcción vivienda, 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. 199/210 son contestes y sostienen que conocen Sr. Ceverino Facundo como dueño del inmueble objeto de autos, 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 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

Poder Judicial San Luis

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 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, de la constatación efectuada por el Sr. Juez de Paz de la localidad de El Trapiche 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.-

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 publica, 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 Sr. Facundo Ceverino DIN N° 13.154.64 declarando que el mencionado ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble inscripto **Circunscripción: El Trapiche, Departamento: Pringles, Sección: 5, Manzana: 3, Parcela: 24, Receptoría: Saladillo, el cual carece de inscripción de dominio**, de una superficie total de 391.69 m² conforme plano de 2/24/11, con los límites y alcances descriptos en el respectivo plano confeccionado por el agrimensor José Luis Oberti Mart. N° 240 C.A.S.L, obrante a fs. 3 y demás datos que resultan precisados en dicho plano.-

Poder Judicial San Luis

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 El Trapiche (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. PROTOCOLICÉSE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVÉSE.-

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) .-