

# *Poder Judicial San Luis*

EXP 220972/11

**“ALUME ALBERTO C/ QUEVEDO FRANCISCA Y OTROS S/POSESION”**

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 107 / 2017.-**

SAN LUIS, dos de Octubre 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 del Sr. Alume Alberto (D.N.I. N° 8.107.537) e inicia demanda por prescripción adquisitiva, en contra de Francisca Quevedo, Consolación Quevedo, Arístides Quevedo, Eusebio Quevedo y Antonio Gialluca, todos con domicilio desconocido, sus herederos y/o sucesores y/o quienes se consideren con derecho al inmueble, que se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo el Tomo 3 Ayacucho- Folio 123 N° 504, nomenclatura catastral Padrón N° 481927, de la Receptoría de San Francisco N° 16.-

Relata que su mandante posee el bien inmueble descrito, en su totalidad y, conforme se acredita con la escritura pública de Cesión de Derechos y Acciones, identificada como Escritura N° 27 del Registro N° 33, pasada por ante la Escribana María Marta Baudino, de fecha 24 de Febrero de 2011, el cedente, Sra. Nélide Alicia Lucero, poseía dicho inmueble hace mas de 20 años, vivió allí, desde muy joven. El promoviente, es cesionario de los derechos y acciones del inmueble objeto del presente; quien le cede, la Sra. Nilda Lucero, ha mantenido hasta el momento de ceder sus derechos, la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de dicho inmueble, desde Diciembre de 1986; hace más de veinte años realizando en dicho inmueble cierre perimetral de cinco hilos (alambrado), desmonte selectivo, crianza de animales de granja, pastaje de equinos, entre otras cosas.-

Expone que, su poderdante ha mantenido desde la cesión, una posesión que también ha sido pública, pacífica e ininterrumpida; que entre las mejoras

## *Poder Judicial San Luis*

realizadas por el Sr. Alume, se encuentra el cierre del perímetro que colinda con la escuela Técnica de San Francisco, en alambre olímpico, con postes de cemento; que se ha mantenido el inmueble siempre desmalezado y limpio. También se ha realizado desmonte de añosos árboles, que ponían en peligro, tanto los cierres perimetrales, como las construcciones linderas. Destaca que, a lo largo de todos estos años se ha abonado el impuesto inmobiliario correspondiente, como así también las tasas municipales, y acompaña libre deuda municipal y de la D.P.I.P. - Área Rentas.-

Finalmente, ofrece prueba, funda en derecho y solicita que, oportunamente, se haga lugar a la demanda, declarando que, el Sr. Alberto Alume, ha adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble descrito en la demanda.-

Se tiene por promovida demanda -a fs. 86/vta.-, en contra de Sres. Francisca Quevedo, Consolación Quevedo, Arístides Quevedo, Eusebio Quevedo y Antonio Gialluca, sus herederos y/o sucesores y/o quienes se consideren con derecho al inmueble objeto de la litis.-

A fs. 88/90vta., el actor acompaña testamento realizado por la Sra. Francisca Quevedo, en el cual cede todos sus derechos a la Sra. Nilda Lucero, quien a su vez, luego, le cede a él. Sostiene que tal documento resulta de absoluta relevancia, ya que deja de manifiesto la continuidad en la posesión, por mucho más que veinte años; por lo que solicita, se tenga ello presente en el momento oportuno.-

A fs. 101/104, se encuentran los edictos publicados cfr. se ordenara con fecha 11/03/2013.-

Con fecha 17/02/2014, a fs. 106, se hace efectivo el apercibimiento dispuesto y designa Defensor Oficial, para que represente a los demandados cfr. Art. 343 del CPCC; el que acepta el cargo, a fs. 107.-

Se abre la causa a prueba -a fs. 109-, produciéndose la que informa la Actuaría con fecha 13/02/2017 (actuación N° 6706878/17).-

## *Poder Judicial San Luis*

A fs. 115/122vta., se presenta el actor, denuncia hecho nuevo, acompaña como prueba, que a su entender resulta de suma relevancia para demostrar su derecho, copia certificada de la sentencia definitiva N° 8/2016, del Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 4, de la Primera Circunscripción Judicial, a cargo del Dr. José Agustín Ruta, en autos caratulados: “ALUME ALBERTO c/ QUEVEDO FRANCISCA Y OTROS s/ POSESION” EXP 220974/11. Expone que, en el proceso en el que recayó tal sentencia, es de similares características a los presentes autos, solo difiere en el inmueble, ya que éstos, fueron objeto de dos planos diferentes, a los fines de tramitar la correspondiente prescripción adquisitiva, atento a que conforme el trazado urbano de San Francisco Del Monte de Oro, fueron separados por una calle pública.-

Se clausura el periodo de pruebas, la parte actora presenta, con fecha 09/05/2017, sus alegatos, los que se agregan, y con fecha mediante actuación digital N° 7186587/17, se ordena pasen los autos a despacho para dictar sentencia; providencia que se encuentra firma, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.-

**Y CONSIDERANDO:** Que, cabe realizar una aclaración preliminar con relación al derecho de fondo que resulta aplicable.-

De la conjugación de los principios de aplicación inmediata e irretroactividad de la ley, puede concluirse que el nuevo Código Civil y Comercial no debe aplicarse a situaciones jurídicas ya consolidadas, o a efectos ya producidos, agotados o extinguidos. La usucapión no se sitúa en estas categorías, pues requiere de sentencia que declare adquirido el dominio (Art. 1905, Código Civil y Comercial); por tanto, la nueva legislación es la que debe aplicarse (Art. 7, Código Civil y Comercial).-

Ahora bien, entrando en el análisis de la cuestión traída a estudio, cabe recordar, 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

## *Poder Judicial San Luis*

se haya ejercido durante el plazo legal requerido conforme lo establecen los artículos 1899 y cc del Código Civil y Comercial.-

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*

## *Poder Judicial San Luis*

*combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada"* (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y 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: escritura de cesión de derechos y acciones hereditarias y/o posesorias N° 27, contrato de cesión de derechos posesorios N° 13 (v. copias a fs. 17/21), Plano de Mensura N° 7/111/10 confeccionado por el Agrimensor Gabriel H. Perino (fs. 14); Informe de Dominio (fs. 9/11); certificado de avalúo fiscal, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (fs.12); certificado de libre de deuda inmobiliario (fs. 22/27); comprobante de pago - tasas y servicios municipales (fs. 28/29); libre deuda por servicios municipales de la Municipalidad de San Francisco del Monte de Oro (fs. 31).-

A fs. 134/136, obran declaraciones testimoniales de la Sra. Nilda Alicia Lucero, Sr. Sebastián Roberto Rothhuber y Sra. Nélide Yolanda Adaro. Los testigos son coincidentes en declarar que conocen al Sr. Alume, por ser vecinos del pueblo, lo reconocen como único dueño y poseedor del inmueble objeto de esta litis, desde hace más de diez años; describen distintos actos posesorios, como cierre de casi todo el perímetro del predio, con alambrado olímpico en una parte y de cinco hilos con postes y barretas de madera en otros, como así también desmalezado y limpieza. Por su parte, la Sra. Lucero declara que le vendió el inmueble al actor, y que a ella se lo había heredado su tía doña Francisca Quevedo, en el año 1986.-

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*

## *Poder Judicial San Luis*

*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).-*

*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 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 el actor, 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 constatación judicial practicada, que luce glosada al expediente –a fs. 140/145–, donde el funcionario interviniente, ingresa al inmueble objeto de la litis -acceso que es facilitado por el actor-, y observa que la propiedad se encuentra cerrada en su costado oeste, con alambrado olímpico en muy buen estado, sobre el costado este y sur, con alambrado de cinco hilos, postes y barretas de madera, en buen estado, y abierto en su costado norte y vértice sur oeste, que es por donde se ingresa al mismo. Hacer constar que se encuentra desmontado, desmalezado y nivelado, y señala que existen árboles grandes de varios años. Acompaña dieciocho (18) fotografías, que certifica corresponden a lo constatado por él.-

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,*

## *Poder Judicial San Luis*

*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, 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 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 el actor; y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, como continuador de la posesión que por cesión de derechos y acciones posesorias efectuara en su favor la Sra. Nilda Alicia Lucero, desde el año 1986. Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 1901 del Código Civil y Comercial, denominada “unión de posesiones”, encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en el sub judice; resultando insuficiente lo manifestado, sin sustento probatorio, por el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil.-

## *Poder Judicial San Luis*

Así, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida por parte del actor, por el plazo 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.-

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 el Sr. Alberto Alume (D.N.I. N° 8.107.537)), ha adquirido por prescripción adquisitiva (Art. 1899 y cc. del CCyCN), la titularidad del dominio del inmueble inscripto, en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, bajo el Tomo 3 de Ayacucho, Folio 123 N° 504, Padrón 481.927 Receptoría San Francisco; Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción San Francisco, Sección 9, Manzana 1, Parcela 5; con una superficie de seis mil ciento ochenta con ochenta y cuatro metros cuadrados (6.180, 84 m<sup>2</sup>), designado como Parcela (A) en el plano de medida confeccionado por el agrimensor Gabriel H. Perino y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número N° 7/111/10.-

**2)** Imponer las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

**3)** 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.).-

**4)** 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 en inscripción ante la D.P.I.P.-



## *Poder Judicial San Luis*

**5) 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.-