

Poder Judicial San Luis

EXP 276638/14

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

SENTENCIA DEFINITIVA N° 131 / 2017.-

San Luis, veintidós de Diciembre de dos mil diecisiete.-

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

RESULTA: Que se presentan Alda Polidori (DNI N° 4.897.138) y Horacio Olinto Dautorio (DNI N° 13.499.391) con patrocinio letrado, e inician demanda por prescripción adquisitiva, en contra de Lenin Polidori y/o sucesores y/o contra cualquier otra persona que invocare tener derechos sobre el inmueble, que carece de inscripción de dominio en el registro de la Propiedad Inmueble, con nomenclatura catastral Padrón N° 481571, de la Receptoría de San Francisco N° 16.-

Relatan que ambos son poseedores “animus domine”, en condominio y por partes iguales de inmueble ubicado en Alberdi S/N de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Dpto. Ayacucho, Provincia de San Luis, individualizado en el plano de mensura confeccionado por el agrimensor Gabriel H. Perino, registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número N° 7/161/12, con fecha 14/01/2013, designado como parcela 58, con una superficie de 3.993, 50 mts.2.-

Exponen que, hace mas de treinta años que entraron en la posesión real y efectiva del inmueble objeto de esta litis, y hasta la fecha su posesión ha sido exclusiva, pública y pacífica, nunca ha sido turbada, despojada o interrumpida.-

Señalan que, desde Octubre de 1977 ocupan el predio objeto de la presente causa, que se encontraba totalmente libre de ocupantes, ingresando al mismo sin resistencia ni oposición de persona alguna; que el inmueble en aquellos tiempos consistía en un gran baldío. Con gran vegetación, arboleda, con una construcción precaria, con piso de tierra, pared de adobe y techo de

Poder Judicial San Luis

alforjilla, sin ventanas, sin servicios públicos, solo contaba con agua corriente, con un baño ubicado fuera de la construcción.-

Indican que la trascendencia de la fecha en la cual entraron en la posesión se debe a que en dicha oportunidad se cumplían 10 años de la muerte de Olinto Polidori (padre y abuelo) y se le puso su nombre al pasaje de tierra que limita con el sector norte del fundo.-

Respecto de los actos posesorios, exponen que han efectuado desde Octubre de 1977 en adelante, en forma personal, de manera pública y pacífica, acondicionando la construcción (habitación) que se encontraba en estado de abandono, sin ventanas, la comenzaron a habitar juntos, luego desmalezaron gran parte del inmueble, cercaron el perímetro y plantaron gran cantidad de Olivos. Luego, en el año 1985, por inclemencias climáticas, se derrumbó gran parte de la construcción de antigua data, por lo que reconstruyeron prácticamente de cero la nueva casa, dándole mayor amplitud y perfectamente habitable, con todos los servicios; y demás descripciones de la vivienda a las que me remito por razones de brevedad y que doy por reproducidas.-

Finalmente, fundan en derecho, ofrecen prueba y solicitan que, oportunamente, se haga lugar a la demanda, declarando que han adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble descrito en la demanda, en condominio por partes iguales.-

Se tiene por promovida demanda -a fs. 30-, en contra de Lenin Polidori, sus herederos y/o sucesores y/o quienes se consideren con derecho al inmueble objeto de la litis.-

A fs. 40/48, se encuentran los edictos publicados cfr. se ordenara con fecha 19/03/2015.-

Con fecha 07/10/2015, a fs. 53, se hace efectivo el apercibimiento dispuesto y designa Defensor Oficial, para que represente a los demandados cfr. Art. 343 del CPCC; el que a fs. 71 hace reserva de conestar demanda luego de producida la prueba.-

Poder Judicial San Luis

A fs. 55, se ordena librar oficio al Registro de Juicios Universales a fin de que informe si se ha iniciado la sucesión del Sr. Lenin Polidori; informándose que tramita por ante el Juzgado de Paz Letrado bajo el Expediente N° 51994/7 y el heredero de la sucesión es el Sr. Fabián Ariel Lucero con domicilio real en paraje de Pampa Grande, Departamento Ayacucho de la provincia de San Luis (véase fs. 58/64).-

Con fecha 17/02/2016 se ordena correr traslado de la demanda al Sr. Lucero Fabián Ariel, mediante oficio al Juez de Paz con jurisdicción en su domicilio, cuya constancia de notificación obra a fs. 75, y por no haber comparecido se da por perdido su derecho a contestar demanda y declara su rebeldía.-

Se abre la causa a prueba -a fs. 77-, produciéndose la que informa la Actuarial con fecha 03/03/2017 (actuación N° 6817095/17).-

Se clausura el periodo de pruebas y dispone poner los autos para alegar sobre el mérito de la prueba producida.-

Con fecha 21/06/2017, se ordena correr vista al Defensor de Ausentes, conforme su participación en autos (fs. 53/54 y 71), con el expediente en su despacho, el que contesta en ESCEXT N° 7465010/17.-

En actuación digital N° 71744986, se ordena pasen los autos a despacho para dictar sentencia; providencia que se encuentra firmada, 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

Poder Judicial San Luis

(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 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

Poder Judicial San Luis

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 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 N° 7/161/12 confeccionado por el Agrimensor Gabriel H. Perino (fs. 12); Informe de Dominio (fs. 10/11); certificado de avalúo fiscal, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (fs. 8); certificado de libre de deuda inmobiliario (fs. 6); comprobantes de pago de impuesto inmobiliario cfr. constancia de fs. 16.-

En archivo adjunto al ESCEXT N° 634326/16, del 02/11/2016, obran declaraciones testimoniales de los Srs. Alfredo Omar Camargo, Sr. Elías Eduardo Quevedo, Oscar Antonio Quevedo, Carlos Alberto Vallejos, Alfredo Alberto López y Víctor Hugo Guillaume. Los testigos son coincidentes en declarar que conocen a los actores, por ser vecinos, lo reconocen como únicos dueños y poseedores del inmueble objeto de esta litis, desde hace más de treinta años; describen distintos actos posesorios y mejoras, como cierre de todo el perímetro del predio, con alambrado, la construcción de una casa, plantación de olivos, como así también desmalezado y limpieza. Por su parte, el Sr. Oscar A. Quevedo declara que años atrás, les hizo trabajos de limpieza, con su tractor, y que los actores desmontaron, desmalezaron, y nivelaron todo

Poder Judicial San Luis

el predio. Y el Sr. Carlos A. Vallejos, dice que les ha hecho trabajos de albañilería en el inmueble.-

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).-

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 los actores, 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 obra en archivo adjunto al ESCEXT N° 634326/16, donde el funcionario interviniente, señala que el inmueble está ubicado en la intersección de calle Alberdi y pasaje Olinto Polidori, al que ingresa por un portón de hierro de dos hojas, y observa que todo el perímetro se encuentra cerrado con alambrados de cinco y seis hilos, postes y barretas de madera, y que el estado de conservación es bueno, que se encuentra una vivienda construida con ladrillos, que consta de dos dormitorios, cocina comedor grande con estufa hogar a leña, baño, lavandería. Describe que en el patio hay un parral grande con columnas de hierro, un

Poder Judicial San Luis

horno de barro y una churrasquera construída con ladrillos; todo se encuentra ubicado en el costado este de la propiedad, ocupando aproximadamente un 20% del total del inmueble. Señala que en el resto de la propiedad se encuentra una gran cantidad de olivos, de varios años, plantados simétricamente. Hacer constar que el lugar cuenta con servicio de energía eléctrica y agua potable. Acompaña a su informe (24) 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, 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).-

Poder Judicial San Luis

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 se superan 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.-

Así, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida por parte de los actores, 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 Alda Polidori (DNI N° 4.897.138) y Horacio Olinto Dautorio (DNI N° 13.499.391), han adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del CCyCN), en condominio por partes iguales, la titularidad del dominio del inmueble Padrón 481.571 Receptoría San Francisco; Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción San Francisco, Sección 1, Manzana 1, Parcela 16; con una superficie de tres mil novecientos noventa y tres metros cuadrados (3.993, 50 m²), designado como Parcela (58) en el plano de medida confeccionado por el agrimensor Gabriel H. Perino y registrado provisoriamente

Poder Judicial San Luis

por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número N° 7/161/12; que carece de inscripción de dominio en el registro de la Propiedad Inmueble.-

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 sentencia y efectúa la inscripción 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.-

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.-