EXP 223379/11

"**ESCUDERO, JOSÉ DOMINGO C/ GIL, MARÍA DE LA CRUZ S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 01 / 2018.-

San Luis, 1° de Febrero de dos mil dieciocho.-

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

RESULTA: Que se presentan los letrados apoderados en representación del Sr. José Domingo Escudero (D.N.I. N° 13.499.347), e inicia demanda por prescripción adquisitiva, en contra de María de la Cruz Gil de Montiveros, respecto del inmueble que se encuentra ubicado en calle Centenario s/n esq. Calle Oscar Espinosa, de la localidad San Francisco del Monte de Oro, Partido San Francisco, Departamento Ayacucho, de la provincia de San Luis, inscripto en la DPIP Área Geodesia y Catastro, bajo en Padrón N° 480982 de la receptoría San Francisco, sin inscripción de dominio, que se identifica como parcela "A" del plano de mensura aprobado bajo el número 7/110/08, confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz.-

Relatan que su mandante es poseedor del inmueble objeto de la litis desde hace más de veinte años, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, ya que el inmueble fue propiedad de María de la Cruz Gil de Montiveros, en forma exclusiva, abuela materna de su esposa, Sra. Aleja Gil.-

Exponen que, los padres de la Sra. Aleja Gil continuaron viviendo allí al fallecer la Sra. Gil de Montiveros, que su representado convive con la Sra. Aleja Gil durante 11 años y se casaron hace 9 años. Posteriormente, fallecen los padres de su esposa y sostiene que el inmueble a usucapir sigue siendo poseído "ánimus domini", más detentación material por su mandante, quien entró en posesión de la propiedad, procedió a mantener cerrado en todo su perímetro el inmueble.-

Señalan que, una vivienda de adobe se derrumbó, quedando una habitación de adobe tipo galpón para guardar cosas y se construyó una nueva vivienda, con varios ambientes, como cocina, dormitorio, baño, galería, patio, etc.; que en el patio hay hornos de barro, gallineros, chiqueros, variedad de árboles y una huerta.-

Finalmente, ofrece prueba, funda en derecho, y solicita que, oportunamente, se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda, declarando adquirido el bien inmueble, y se ordene su inscripción; con costas en caso de oposición.-

Se tiene por promovida demanda -a fs. 60-, en contra de María de la Cruz Gil de MOntiveros, sus herederos y/o sucesores y/o los que se consideren con derecho respecto del inmueble objeto de la litis.-

Se encuentran los edictos publicados conforme se ordenara con fecha 10/03/2014 -fs. 77/78-.-

A fs. 80/93vta., se presenta el abogado apoderado en representación del Sr. Margarito Montiveros, contesta demanda solicitando su rechazo, con costas. Señala la vocación hereditaria de su mandante. Efectúan una negativa de los hechos afirmados por la parte actora que no sean de expreso reconocimiento en su conteste. Expone -entre otros argumentos a los que me remito por razones de brevedad- la falta de cumplimiento del plazo legal a fin de obtener el título del inmueble por usucapión, respecto de la antigüedad de la posesión, del actor, Sr. José Domingo Escudero. Ofrece prueba. Formula reserva, y pide que, oportunamente, se rechace la demanda incoada, con costas.-

Se abre la causa a prueba -a fs. 130-, produciéndose la que informa la Actuaria con fecha 18/11/2016 (actuación N° 6414571/16).-

Se clausura el periodo de pruebas y dispone poner los autos para alegar sobre el mérito de la prueba producida (act. Nº 7171479/17).-

En actuación digital Nº 7596207/17, se ordena pasen los autos a despacho para dictar sentencia; providencia que se encuentra firme, 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 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 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. El actor acompaña plano de mensura confeccionado en Octubre de 2008 por el Ing. Agrim. Claudio E. Ortiz, ordenado por el Sr. José Domingo Escudero (D.N.I. 13.499.347) y registrado provisoriamente bajo el Nº 7/110/08 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. Ofrece prueba documental, cuyo desglose fuera ordenado mediante auto interlocutorio N° 295/2016 (ver fs. 196/197) y testimonial, que se tuvo por desistida en el mismo resolutorio.-

Al contestar oficio la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales comunica que el plano de mensura Nº 7/110/08, no afecta inmuebles fiscales (v. fs. 23).-

El demandado, Sr. Margarito Montiveros, ofrece prueba documental, documental en poder de terceros, testimonial, confesional, informativa e inspección ocular (v. fs. 207/208vta.).-

Cabe recordar que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de la pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrimadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al Juez a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.-

Pero además, la mentada exigencia de la prueba compuesta "*existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión – esto es corpus et animus –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión*" (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, "Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio", Abeledo Perrot Online, cita Nº 33/6698).-

Así, en el sub judice se observa que no existe ninguna prueba producida relativa al cumplimiento del referido lapso legal. No obra prueba documental y las testimoniales ofrecidas por el actor se tuvieron por desistidas.-

Con respecto al plano de mensura adjuntado (Plano Nº 7/110/08), tiene dicho la Excma. Cámara Civil Nº 2 que "*el plano de mensura para la información posesoria y la memoria de la mensura no son más que el cumplimiento de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión (art. 24, ley 14.159), pero carecen de eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios ni que la posesión haya sido ejercida,*

efectivamente, por más de veinte años" ("MARCHEVSKY, EDUARDO JOSÉ Y OLIVERO, LILIANA BEATRIZ C/ XACUR, JOSÉ A. Y CHACUR, JOSÉ A. S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL", Expte. Nº 29410/96, R.L. Civil Nº 04/2010 de fecha 15 de Abril de 2010).-

Además, si bien el inmueble carece de inscripción de dominio, el actor, debió acompañar con su escrito de demanda, por ejemplo, boletas de pago de impuestos o de tasas municipales, que acrediten que los mismos fueran pagados a lo largo del período de veinte años, o bien un tiempo razonable, lo que resultaría suficiente. Sobre este punto, se recuerda que "*el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular, mientras que los pagos simultáneos de muchos períodos y la intermitencia larga y esporádica – reveladoras de una no sostenida voluntad de conservar el dominio – hacen perder tal entidad a la prueba a los fines de usucapir el inmueble*" (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, "Heredia de Stagno, María A. y/u otra", LL Litoral 1998-1, 272; La Ley Online, AR/JUR/1073/1995).-

Las testimoniales rendidas (fs. 237, 238, 257 y 258) refuerzan la insuficiencia, por parte del actor, para acreditar la posesión del inmueble por el plazo de 20 años exigido por la ley.-

Finalmente, con respecto a la constatación judicial -fs. 223/228, si bien ella permite establecer el estado actual del inmueble que se pretende usucapir, se advierte que no resulta útil para justificar la posesión continua por el término exigido por la ley, en tanto "*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, sino que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación*" (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, "Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión", elDial.com-W1592F).-

En definitiva, analizada en su conjunto la totalidad de la prueba producida en la presente causa, se concluye que no se ha logrado acreditar

suficientemente el corpus y el animus domini ejercido por el actor durante el plazo de veinte años que exige el Art. 1899 del CCyCN, para tener por operada la prescripción adquisitiva, por lo que la demanda impetrada debe ser rechazada.-

Respecto a las costas, al no existir excepciones ni planteos que autoricen apartarse del principio objetivo de la derrota, corresponde imponerlas a los actores vencidos (Art. 68 C.P.C.C.).-

Por ello,

FALLO:

1) Rechazar la demanda promovida por el Sr. José Domingo Escudero (D.N.I. N° 13.499.347), en todas sus partes; con costas (Art. 68 C.P.C.C).-

2) Diferir la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales acrediten en autos su condición tributaria en inscripción ante la D.P.I.P.-

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 Nº 61/17, Art. 9.-