EXP 169361/9
"RUOCCO LUIS OSMAR S/ POSESION"

SAN LUIS, VEINTISEIS DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: **"RUOCCO LUIS OSMAR S/ POSESION VEINTEAÑAL" (EXP. 169361/9)**, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que se presenta el Dr. Carlos Alberto Sarmiento en su carácter de apoderado del Sr. Luis Osmar Ruocco e interpone demanda de prescripción adquisitiva de un inmueble ubicado en el lugar denominado "La esquina del camino de la Florida y el Trapiche, partido El Durazno, Dpto. Pringles, San Luis", en el cruce de las Rutas Provincial Nº 9 y 39, empadronado en Geodesia y Catastro bajo el Numero1155 Receptoría 7 a nombre de Domingo Guevara.-

Que de acuerdo a lo que surge de la documental adjunta, consistente en la Escritura Pública Nº 385 del 19 de Diciembre de 1979, el Sr. Ruocco compro a don Domingo Guevara los derechos y acciones posesorias que éste tenía sobre el inmueble objeto del juicio, que tiene una superficie de nueve hectáreas cuarenta y seis aéreas, y que limita al norte con ruta provincial Nº 39, al sur José Antonio Chacur y Jorge Sixto Bertín, al este: Severiano Chada y al Oeste: ruta Provincial Nº 9.-

Que a su vez el Sr. Domingo Guevara le había comprado estos derechos y acciones a don Juan Daniel Gatica por instrumento privado de fecha 20 de Octubre de 1960, que a su vez el Sr. Juan Daniel Gatica le había comprado estos derechos sobre el inmueble a don Alejandro Hilia por instrumento privado de fecha 22 de octubre de 1958.-

Sostiene que en todos estos títulos mencionados y agregados en copia a la causa, consta que los vendedores transfieren la posesión pacifica que tienen al momento de ese acto y de ellos surge que por lo menos ésta data del año 1958 sin acto interruptivo de nadie y a titulo de dueño.-

Continua que su mandante y sus antecesores han efectuado diversos

actos de cultura con animus domini sobre éste inmueble entre ellos sembrar pasto, pastar animales, cercarlo totalmente con alambrado y desde hace unos treinta años, que a partir del año 1981 empezó la construcción de su casa habitación que es donde vive conjuntamente con su familia desde esa fecha.-

Que al adquirir los derechos posesorios de este inmueble su mandante lo hizo en base al plano de mensura aprobado en geodesia y catastro bajo el numero 10.568, su nomenclatura catastral es Departamento Coronel Pringles, receptoría 7 Saladillo, Circunscripción San Luis, Padrón Nº 1155, el inmueble objeto de éste juicio no tiene inscripción de dominio.-

Funda en derecho su pretensión, ofreciendo prueba y solicitando se declare adquirida la posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

A fs. 140 se provee la demanda de posesión veinteañal, ordenándose que para la notificación, citación y emplazamiento de RICARDO GONZALO OLIVERA AGUIRRE, DOMINGO GUEVARA, JORGE SIXTO BERTIN Y/O SUS HEREDEROS (JORGE LUIS BERTIN, LAURA LICIA BERTIN, CAROLINA BERTIN DE ARBALLO, OLGA DOLORES BERTIN DE GONZALES, MARIA ANTONIA BERTIN DE ECHENIQUE Y DIEGO ALBERTO BERTIN en el inmueble individualizado se publiquen edictos por el término de Ley, corriéndose el pertinente traslado por el término de ley.-

A fs. 165/168 obran publicaciones de edictos de notificación a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción, no habiéndose presentado persona alguna en el término de ley.-

A fs. 173 se hace parte el Sr. Ricardo Gonzalo Olivera Aguirre con patrocinio letrado.-

A fs. 175,/184 obran cedulas de traslado de demanda a los Sres. Carolina Bertín, Olga Dolores Bertín, Diego Alberto Bertín, y Jorge Luis Bertín.-

A fs. 188 se presentan los Sres. Emiliano Bertín en nombre y representación del Sr. Jorge Luis Bertín, María Antonia Bertín, Laura Licia

Bertín, Carolina Bertín, Diego Alberto Bertín y Olga Dolores Bertín y reconocen los derechos del Sr. Ruocco y por lo tanto solicitan se los exima de tomar participación en estos autos.-

A fs 189 se tiene presente el allanamiento formulado y se corre traslado del pedido de eximición de costas formulado por los presentantes, a fs 190 se presenta el Dr. Sarmiento y manifiesta su consentimiento a la eximición de costas.-

A fs. 196 se abre la causa a prueba, obrando a fs. 266 constancia de la formación del cuaderno de prueba de la parte actora; habiéndose producido en ellos la prueba que da cuenta el informe del Actuario obrante en actuación Nº 5235335 de fecha 08/03/2016, a cuyas constancias me remito.-

En fecha 09/09/2016 mediante actuación Nº 6078176 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 corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6° del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.-

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 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 Cód. 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 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 veinteñal, "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).-

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 (cfr. CLAUDIO M. KIPER – MARIANO C. OTERO, "Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2° 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 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 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 modificatorio 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; Informe de dominio; Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal; comprobantes de impuesto inmobiliario cuya fecha más antigua data del año 1951; Contrato de venta de los derechos hereditarios de Eleuterio Leòn Romero de fecha 23/01/1998 (certificado por el Juez de Paz de Carolina), Hijuela del heredero José Héctor Amaya donde consta la hijuela para doña Juana Oros de Gatica, como heredera de Amalia B. de Oros, Convenio de venta celebrado por Javier F. Romero a favor de Rosario Romero de una fracción del campo "La Manuelita", Acta de matrimonio celebrado entre el Sr. Omar Salinas y Sra. Elia Isabel del Carmen Romero-

En segundo lugar, la inspección ocular de fecha 17/02/2014 (fs. 218/219) llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz, Mariano Davis, señala que, "*verifico la existencia de tres construcciones. La primera y mas importante que es utilizada como vivienda por el Sr. Ruocco y su familia…"*

En tercer lugar, por su parte, los testigos cuyas declaraciones obran a fs. 209/214 son contestes y sostienen que conocen al Sr. Ruocco de manera personal y como dueño del inmueble objeto de autos desde aproximadamente del año 1980.-

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 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, del reconocimiento judicial 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 -que contienen en ellas las fechas en que se ha efectuado el pago y que datan desde 1951- 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, habiendo comparecido familiares de la parte actora haciendo sus respectivas presentaciones, las que debidamente sustancias se han resuelto al día de la fecha, entendiendo que fuera de lo puesto de manifiesto en esa oportunidad, la posesión veinteañal y sus respectivos requisitos han quedado cabalmente cumplidos a criterio del suscripto. Sin perjuicio de ello, los intereses de los demandados se vieron resguardados con la intervención en su representación del Sr. Defensor de Pobres y Ausentes quien no ha formulado objeciones al curso del presente proceso.-

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 (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 el Sr. RUOCCO LUIS OSMAR – D.N.I. N° 10.846.030, declarando que la mencionado ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del

Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en el lugar La esquina del camino de la Florida y El Trapiche, Departamento Coronel Pringles, Partido El durazno, sin inscripción de dominio, Padrón Nº 1155, Receptoría Saladillo, Superficie de nueve hectáreas cuarenta y seis aéreas, cuyos límites son al Norte: Ruta Provincial Nº 39, al Sur: José Antonio Chacur y Jorge Sixto Bertín, al Este: Severiano Chada y al Oeste: Ruta Provincial Nº 9

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.; **por Secretaría** líbrese mandamiento al Sr. Oficial de Justicia a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

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 en su caso OFICIESE. REGISTRESE. PROTOCOLICESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-

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 Nº 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 Nº 61/2017 y Memorándum Nº 3 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis) .-