

EXP 254928/13

"MARTIN RUFINO ALBERTO S/ POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 25/2018

San Luis, catorce de marzo de dos mil dieciocho.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "MARTIN RUFINO ALBERTO S/ POSESION –EXPTE 254928/13, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva, y del examen de los mismos;

RESULTA: Que se presenta el Sr. Rufino Alberto Martin, DNI N° 10.042.967 con el patrocinio letrado de la Dra. Nerina Carina Pereira, Abogada; viene en este acto a promover acción ordinaria de Prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble que carece de inscripción dominal, y posee el Padrón Catastral N° 16-60 y tiene una extensión de 22. 198, 90 mt 2, tal como se desprende la mensura aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro con el N° 7/129/10 de fecha 13 de Julio de 2011 identificada en dicho plano como Parcela A y cuyos demás de ubicación, limites y linderos surgen del mismo incluyendo todo lo clavado y plantado clavado y adherido al suelo y que se encuentra ubicado en la Localidad de San Francisco Departamento Ayacucho Provincia de San Luis. La demanda se entabla contra quien tuviera o invocare derechos, toda vez que tal y como surge de los informes de dominio y catastral que se acompaña el inmueble a usucapir carece de titular dominal.

Expone en los hechos una reseña de la historia que lleva a tal situación diciendo que tal y como surge del instrumento privado que se acompaña, el Sr. Rufino, el día 16 de febrero de 1985 celebró un contrato de cesión de derechos posesorios con el Sr. Agustín Jofre LE. 6.800.405, quien invoco en aquella oportunidad su carácter de "dueño/poseedor" y le transmitió sus derechos posesorios. Inmediatamente después de celebrado ese acto jurídico, que consta en instrumento privado y que se acompaña en autos, el actor tomo posesión real y efectiva del inmueble, e ingreso al predio objeto de posesión de buena fe y con el consentimiento de quien oportunamente invocó el carácter de dueño. Desde esa

fecha al día de hoy el actor ha mantenido su estado posesorio, de manera pública pacífica e ininterrumpida, exteriorizando la misma de modo que es de público y notorio conocimiento en todo el pueblo de San Francisco. Al principio realizó actos materiales de cerramiento, de señalamiento de la entrada, colocación de tranquera, pago de impuestos, y luego a fin de comenzar la regularización de la situación fiscal del mismo, y aproximadamente en el año 2008, encargo la confección del plano de dicho inmueble a fin de tramitar el juicio de posesión correspondiente; el inmueble que intenta usucapir, constituye un lote que se encuentra a unas siete cuadras del domicilio real del actor y seis de su comercio, por lo que luego de adquirido el lote, el actor concurre y ha concurrido semanalmente a recorrerlo, desmalezarlo, vigilarlo, e impedir cualquier acto de ocupación por extraños, etc., desde 1985 a la fecha; en un primer momento el Sr. Rufino tenía dos caballos que alimentaba y tenía para las labores de campo, luego a pedido del pueblo, lo comenzó a alquilar y a veces a prestar, para la realización de carreras o eventos deportivos, partidos de fútbol, denotando que el carácter de dueño del actor, respecto del predio objeto de posesión es reconocida públicamente.

Respecto de los actos materiales realizados por el Sr. Rufino en el predio, se destacan, cerrado, desmontado y alambrado, que han sido mantenidos a lo largo de veintiocho años y han consolidado en el tiempo el dominio sobre el mismo, como así también sobre las cosas muebles y semovientes que en el se encuentran y también son propiedad del actor. En la actualidad, el predio se encuentra cerrado con alambrados de 5 hilos con barretas de madera por claro, el acceso a la propiedad tiene una tranquera de caños de color blanco, y al principio solo se encontraba parcialmente cerrada por alambre en algunos sectores del perímetro del lote.-

El inmueble que se intenta usucapir carece de inscripción dominal, por lo que a través del título supletorio que aquí solicita requiere la declaración de su carácter de propietaria para obtener de la justicia el reconocimiento de veintiocho años de actos posesorios desarrollados pública y pacíficamente, no hubo jamás oposición alguna de nadie quien invocara sobre dicho inmueble, un derecho mejor

o prioritario, habiéndolo el actor cerrado y poseído para sí; su posesión ha sido pacífica, jamás fue interrumpida ni controvertida su posesión por la acción concreta de nadie, como así también nunca ingreso al inmueble con ningún acto de clandestinidad ni ocultamiento ni violencia para someter la cosa a su dominio, sino un acto de naturaleza contractual.

A fs. 26 se corre vista al Órgano de Contralor .-

A fs. 28 se contesta vista por la Directora Coordinadora de la Oficina de contralor de Tasas Judiciales, Ana Maria Nigra, manifestando no tener objeciones que formular respecto a las tasas de justicia oblatas en autos.

A fs. 43 se tiene por promovido juicio de demanda por posesión veinteñal, se corre traslado al demandado el Sr. Nicolás Lucero y/o sus herederos y/o contra quienes resulten ser dueños y/o quienes se consideren con derechos sobre el inmueble individualizado .-

A fs. 50 se libra oficio al Sr. Juez de Paz de la Localidad de San Francisco, a fin de solicitarle coloque un cartel indicativo, con las referencias necesarias acerca de la existencia del juicio.

A fs. 52 se da cumplimiento a lo ordenado en fs. 50.

A fs. 59 se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 43, 3º párrafo, y se designa al Sr. Defensor de Ausentes.

A fs. 60 se expide el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, hace expresa reserva del derecho conferido, para contestar después de producida la prueba.

A fs. 67 obra constancia de la formación del cuaderno de pruebas parte actora.

A fs. 105 luce informe de Secretaria sobre la prueba producida por la actora.

En fecha 04/11/2016 se presentan alegatos por la parte actora y Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil.

En fecha 03/01/17 contesta demanda el Dr. Juan Esteban Pedernera, Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, manifestando que la prueba rendida en autos acredita el animus domini, hace presumir la posesión

pacífica e ininterrumpida, pero no acredita que la misma haya sido continuada por un lapso de 20 años. Ello por cuanto la cesión de derechos presentada consta en instrumento privado careciendo de fecha cierta.

Si bien los testigos declaran que la posesión ha sido detentada por la actora/cedente por más de 20 años, la ley reza expresamente que el fallo no puede basarse únicamente en la prueba testimonial (Art . 24 Inc. C de la Ley 14.159). Atento a ello y lo normado por los Arts. N° 1899, 1890 del Código Civil y Ley N° 14.159. La Defensoría en interés de los Ausentes solicita se rechace la demanda interpuesta en merito a la valoración y consideraciones expuestas.

En fecha 23/10/2017 se decreta el pase de los presentes autos para dictar sentencia; providencia firme y consentida.-

Y CONSIDERANDO: I.- Como es sabido quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar la posesión en el corpus y el animus, 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 todos los casos la prueba está a cargo de quién pretende usucapir. En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

II.- Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que: 1.- *Prueba Documental*: las que se encuentran reservadas en Secretaria, y que para este acto tengo ante mi vista; considerando las más relevantes, a saber: a.- *Plano de Mensura* Registrado Provisoriamente bajo el N° 7/129/10 aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 13 de Julio de 2011, identificada en dicho plano como Parcela A y cuyos demás de ubicación, límites y linderos, confeccionado por el Agrimensor Roberto E. Cacace, ordenada por RUFINO ALBERTO MARTIN- D.N.I. N° 10.042.967. b.- *Libre deuda del Impuesto Inmobiliario* al 16-06-2013, a nombre de LUCERO NICOLAS, donde constan los pagos efectuados en años: 2008 al 2013, en los que constan las fecha de pagos en forma continua y periódica, una vez por año se han acreditado los pagos del año en curso; que si bien no muestran los veinte años completos anteriores no es óbice para suponer lo contrario, toda vez que en este tipo de proceso se deben merituar en forma conjunta y armónica todas las probanzas que arriben a una única conclusión no siendo el necesario acreditar con el pago de impuestos o servicios los veinte años que requiere la posesión, toda vez que- Así lo señala la jurisprudencia cuando expresa que: “*el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie*” Cám. Apel. Civil y Com. Mercedes, Sala II, 6 de abril de 1979, “Mandroy; María C. c/Semerism Héctor F. Y otro”, ED. 82-447 (caso 31.835), Pág. 449, obra: PRESCRIPCIÓN LUIS MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-

Seguidamente, expresa que: “*en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión: de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples, imperfectas, es decir que aisladamente no hace prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto lleva al juzgador a un pleno convencimiento*” Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2°, 14 de febrero de 1984, “Vlasic o ulasich, P.”, Zeus, t.

c.- *Nota de fecha 23 de mayo de 2013*, dirigida a la D.P.I.P. donde consta en su respuesta de fecha 29 de mayo de 2013, que el inmueble a usucapir *no afecta inmuebles fiscales* de la Provincia de San Luis, suscripto por autoridades de dicha repartición pública- Dpto. Inmuebles Fiscales. Y firmada por la Jefe de Área Técnica Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

De todas las pruebas analizadas ut supra se infiere que el actor ha tenido y mantenido a lo largo tiempo el animus domini, es decir ha efectuado actos que demuestran la intención de comportarse como dueño frente a los demás miembros de la comunidad en donde se desarrollan sus actividades.

d.- Con relación a la *Cesión de derechos posesorios*: fecha 16 de febrero de 1985, suscripta entre el actor y el vendedor Sr. Jofre, la que fuera cuestionada por el Sr. Defensor de Ausentes, en su contestación de demanda, carece de sentido tomarla en consideración toda vez que el actor, ha mantenido la posesión por veintiocho años consecutivos en forma pública y pacífica; a través de actos posesorios –como se demostrara infra- por lo que su análisis deviene estéril. Así, resulta menester, con relación a este tema, efectuar una observación adecuada al caso en análisis: Claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (v. CSJN, “Fallos”: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; FassiYañez, “Codigo Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado”, T. I, pag. 825; Fenocchieto Arazi. “Codigo Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado”, T. 1, pag. 620).- Asimismo, y en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, “Fallos”: 274:113; 280:3201; 144:611).-

2.- Testimoniales: De las declaraciones obrantes a fs. 94: Sr. OSCAR ELIAS REILOBA; a fs. 95: Sr PABLO JESUS PEDERNERA; a fs. 96: Sr. JORGE EDUARDO ARCE; se puede corroborar a través de la lectura de tales testimonios que, todos son vecinos de lugar, desde hace más de veinticinco años, que conocen al actor, que vive allí en San Francisco del Monte de Oro; que el

predio lo prestaba el Sr. Rufino para que los clubes de deportes practicaran y entrenaran en el mismo. Que hace algunos años era parte ese terreno del circuito para carreras de motos y autos. Que ahora se encuentra limpio, desmalezado, cuidado, y se encuentra cerrado con alambrados nuevos. Afirman todos que el Sr. Martin Rufino lo limpió, lo cerró con alambre y tiene una tranquera. Que es conocido en el pueblo como comerciante y que vive con su esposa e hijos desde hace más de treinta años.- Que todos lo conocen como dueño del predio, que se ubica a unas siete cuadras de su domicilio. Preguntado si es de público y notorio: Todos han respondido que si.

3.-Inspección ocular. Que obra a fs. 83 luce acta de constatación efectuada por el Sr. Juez de Paz, Don: Julio Hernán Camargo, fechada el 18/12/2015; el cual expresa en su parte pertinente: *“...Se ingresa por una tranquera de palos y alambres en buen estado. El inmueble se encuentra cerrado en todo su perímetro con alambrados de cinco hilos, postes y barretas de madera en buen estado de conservación. Esta nielado, totalmente desmontado y desmalezado, excepto sobre todo el costado Oeste que abarca una loma.- Hay vestigios de cultivos. Al momento de esta constatación se observo en el lugar un caballo con sus correspondientes recipientes de comida y agua. En el frente de la propiedad se encuentra colocado un cartel indicativo del juicio motivo de esta inspección ocular. No se observaron personas en el lugar. Como complemento de esa constatación adjunto veintidós (22) fotografías que certifico....”*- De lo que se colige el cuidado y mantenimiento del inmueble ha sido efectuado por el actor. Que asimismo, el Sr. Juez de Paz da cuenta de que existe el cartel indicativo donde constan los datos de la presente causa, no habiéndose presentado en autos persona alguna alegando mejores derechos, como asimismo interponiendo oposición, ergo, tampoco se ha desvirtuado la prueba producida por la actora. Las fotografías adjuntas corroboran lo expuesto en el acta de constatación.

De las testimoniales e inspección ocular efectuada por el Sr. Juez de Paz, cuya exposición se encuentra avalada por las fotografías que muestran la estructura física del inmueble se puede cotejar que el actor ha ejercido a través de actos materiales el corpus, siendo ésta la otra condición indispensable a la que

debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el animus dominio y el corpus, ejercidos en forma publica, pacifica e ininterrumpida por más de veinte años.

III.- Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que el actor ha realizado actos materiales en el inmueble, que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándose ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por el actor, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 y cc del CC y CN, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

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.-

En merito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada; **FALLO: 1°) HACIENDO LUGAR A LA DEMANDA EN TODAS SUS PARTES.** En su mérito, **DECLARANDO** que el Sr. **RUFINO ALBERTO MARTIN- D.N.I. N° 10.042.967**, ha adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del C.C.y C.N.) la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en ubicado en la localidad de SAN FRANCISCO DEL MONTE DE ORO, DPTO AYACUCHO, PROVINCIA DE SAN LUIS, que carece de inscripción domina; **Padrón Catastral N° 16-60** y tiene una extensión de **22. 198, 90 mt 2**, tal como se desprende la mensura aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro con el **N° 7/129/10** de fecha **13 de Julio de 2011** identificada en dicho plano como **Parcela A** confeccionado por el Agrimensor. ROBERTO E. CACACE, Mat. Prof. N° 110 C.A.S.L. y cuyos demás de ubicación, limites y linderos surgen del mismo.-

2°) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

3º) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y la profesional acredite en autos su condición tributaria e inscripción ante la D.P.I.P.-

4º) Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.-

HÁGASE SABER, dese copia, protocolícese. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA. Y al Sr. DEFENSOR DE AUSENTES con la remisión del expediente a su Despacho y oportunamente archívese.

g

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1, no siendo necesaria la firma ológrafa.

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1, no siendo necesaria la firma ológrafa.