

# *Poder Judicial San Luis*

EXP 287845/15

"NOVILLO, MIGUEL ÁNGEL c/ DIAZ DE PEROGGI s/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 67 / 2018.-**

San Luis, veintinueve de Junio 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. Miguel Ángel Novillo (D.N.I. N° 6.812.053), promueven demanda de prescripción adquisitiva, en contra de María Díaz de Peroggi y/o sus sucesores y/o cualquier otra persona que se considere con derecho, respecto del inmueble ubicado en calle calle Rivadavia S/N de la localidad de La Toma, Provincia de San Luis, individualizado como Parcela 25 en el plano de mensura N° 2/49/14 confeccionado por el agrimensor Claudio E. Ortiz.-

Relatan que, su mandante posee el bien continuando la posesión que ya tenía su padre fallecido, aproximadamente desde el año 1950 o antes, cita el Art. 2280 primer párrafo del Código Civil; que el bien fue usado por el padre del actor en parte como depósito de madera y en el resto construyó un galpón que fue utilizado para una carpintería, actividad rural y minerade esa zona, como así también para aberturas de casas.-

Alegan que, con el devenir de los años su mandante en sustitución del viejo galpón, fue construyendo a partir del año 1964/65 el salón existente actualmente. Donde funciona su negocio de mueblería desde el año 2004; construcción que, por sus dimensiones, llevo muchos años. Comenzó con el cierre de todo el perímetro del inmueble, con paredes. En su parte posterior, construyó un galpón que se comunica con el salón, que se utiliza como depósito.-

## *Poder Judicial San Luis*

Señalan que, el inmueble colinda con otro de propiedad del padre de su mandante (fallecido), casa donde habita y que se encuentra físicamente vinculada al salón donde funciona la mueblería. Con fecha 31/08/2004, cambió el rubro de su comercio ferretería, que tenía instalado en su casa, para establecer una mueblería, con habilitación municipal N° 1678.-

Exponen que, la posesión con el transcurso de los años fue ejercida en forma pública, pacífica y continua por mucho más de veinte años, lo que surge evidente de las distintas actividades, construcciones, que son públicas y a la vista de todos.-

Finalmente, ofrecen prueba, fundan en derecho y solicitan que se haga lugar a la demanda ordenándose la inscripción del dominio del inmueble por prescripción adquisitiva a favor de su mandante.-

Se tiene por promovida demanda -a fs. 180-, en contra de María Diaz de Peroggi, sus herederos y/o sucesores, y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de la litis.-

A fs. 201/209, se encuentran los edictos publicados cfr. se ordenara con fecha 02/03/2016.-

A fs. 211, por no haber comparecido los emplazados, se hace efectivo el apercibimiento dispuesto, y se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes para que los represente en el proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2° del C.P.C.C.-

Se presenta, a fs. 212, el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. Juan Esteban Pedernera, en representación de los ausentes y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho, constituyendo domicilio en su público despacho, haciendo expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 del C.P.C.C. para contestar luego de que concluya la etapa probatoria.-

Se abre la causa a prueba, produciéndose la que informa la Actuaría con fecha 1/11/2017 (actuación N° 8140938).-

## *Poder Judicial San Luis*

En ESCEXT N° 8539415/18 se presenta el Defensor de Ausentes, contesta demanda conforme a la reserva formulada oportunamente, expone que, analizada la prueba producida en autos, no formula objeción legal a la acción interpuesta.-

Se clausura el periodo de pruebas, y con fecha 15 de Febrero de 2018, se llama autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firma, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.-

**Y CONSIDERANDO:** 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

## *Poder Judicial San Luis*

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, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, consistente en: plano de mensura N° 2/49/14, informe de la Dirección Provincial de Catastro en siete fojas; informe catastral; certificado de avalúo; fotocopia certificada de declaratoria de herederos en autos "Novillo Antonio Miguel Ángel y Garro Emma Angélica s/ Sucesión Ab Intestato"; intimación de la Municipalidad de La Toma; publicidad de remate judicial; ficha de empadronamiento de usuarios de agua potable; doce boletas de pago de servicio de agua; cincuenta y seis boletas de impuestos y tasas municipales de La Toma; veintidós boletas de pago del plan de pavimentación; nueve boletas de pago de la Municipalidad de La Toma por Seguridad e Higiene; diecinueve boletas de impuesto inmobiliario; libre deuda inmobiliario; quince boletas de servicio de luz de Edesal, cfr. cargo de fs. 172, cuya constancia de reserva obra a fs. 173vta.-

## *Poder Judicial San Luis*

En actuación de fecha 04/09/2017 y en archivos adjuntos al ESCEXT N° 7983666/17, obran declaraciones testimoniales de los Sres. Emilio Rodríguez, Pedro Carlos Vanney e Ismael Hugo Fernández. Los testigos son coincidentes en declarar que conocen al actor como dueño y poseedor del inmueble objeto de la presente litis, que desde el año 1964/1965 aproximadamente, primero estuvo su padre y después el Sr. Miguel Ángel Novillo (h); que allí antiguamente hubo una ferretería y luego carpintería; describen distintos actos posesorios que ha realizado el actor en el inmueble, tales como construcción de un salón grande en el frente con un baño, con una parte de piso de madera y otra parte de cerámico, que una vez terminado ese, le construyó otro atrás como depósito, y actualmente ese local se comunica con la casa del actor.-

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; el resaltado me pertenece).-

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

## *Poder Judicial San Luis*

la prueba de inspección ocular practicada que luce agregada al expediente en archivo adjunto al ESCEXT N° 7983666/17, donde la funcionaria interviniente, ingresa al inmueble objeto de la litis, constata que se encuentra colocado el cartel indicativo del juicio. Refiere que observa el salón, cuyas medidas aproximadas serian 12 metros de ancho por 35 metros de largo, con paredes de ladrillo, techo de zinc. Señala que en la parte posterior se encuentra un depósito de muebles varios, que todo el perímetro está cerrado, en buen estado, y los pisos son de cerámico y madera.-

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, refacciones, 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

## *Poder Judicial San Luis*

c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, Abeledo Perrot Online, 10/121).-

Con la documental aportada, que acredita el pago de impuestos, tasas y servicios, con carácter periódico y regular (véase detalle cargo de fs. 172), encuentro probados los hechos invocados por el actor en su escrito de demanda, en cuanto a que respecto del inmueble ubicado en calle Rivadavia s/n de la localidad de La Toma, Provincia de San Luis, es continuador de la posesión que ejerciera su padre desde aproximadamente el año 1964. Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 1901 del Código Civil y Comercial, denominada “accesión de posesiones”, encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas por la ley.-

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, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en el sub iudice.-

Así, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida por parte del actor, por un plazo mucho mayor a los veinte años, 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:**

## *Poder Judicial San Luis*

1) Hacer lugar a la demanda en todas sus partes. En su merito, DECLARAR que Miguel Ángel Novillo (D.N.I. N° 6.812.053), han adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del CCyCN), la titularidad del dominio del inmueble ubicado en Rivadavia S/N, de la localidad de La Toma, Provincia de San Luis, con una superficie de cuatrocientos veinticinco metros cuadrados con ochenta y cinco decímetros cuadrados (425, 85 m<sup>2</sup>), designado como Parcela 25 en el plano de medida confeccionado por el agrimensor Claudio E. Ortiz y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 2/49/14; con Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción La Toma, Cuadrante 00, Sección 01, Manzana 9, Parcela 13.-

2) IMPONER las costas por su orden (Art. 68 del 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 e inscripción al los ingresos brutos.-

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.-