

Poder Judicial San Luis

EXP 212995/11

“ROSALES, MARIO MATÍAS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL”

SENTENCIA DEFINITIVA N° 61 / 2018.-

San Luis, trece 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 presenta Mario Matías Rosales (DNI N° 6.816.104) con patrocinio letrado, e inician demanda por prescripción adquisitiva, contra cualquier persona que invocare tener derechos sobre el inmueble urbano, ubicado en calle Don Bosco N° 2.500 de la Ciudad de San Luis, provincia de San Luis, con inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 104 de Capital – Folio 356 – Número 13.504 – Padrón 892.310, Receptoría Capital.-

Relata que, el inmueble motivo de este juicio fue adquirido por su parte, mediante compraventa de fecha 17/07/1991, al Sr. Antonio Pellegrino, pero que detenta la posesión del mismo desde el año 1986, cinco años antes a la fecha de compra, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, en forma personal y a título de dueño. Indica que no afecta tierras fiscales.-

Señala que, el destino del inmueble siempre ha sido vivienda familiar, describe mejoras tales como cierre de todo su perímetro y que los impuestos inmobiliarios los abona desde hace más de 20 años. Ofrece prueba. Finalmente, solicita que, oportunamente, se haga lugar a la demanda, declarando que ha adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble descrito en la demanda, ordenando su inscripción y empadronamiento en los registros correspondientes.-

Se tiene por promovida demanda -a fs. 57/vta.-, en contra de Manuel Antonio Pellegrino, sus herederos y/o sucesores y/o quienes se consideren con derecho al inmueble objeto de la litis.-

Poder Judicial San Luis

A fs. 61/66, se encuentran los edictos publicados cfr. se ordenara con fecha 27/11/2013.-

Con fecha 06/11/2015, a fs. 79, se ordena notificar el traslado de la demanda al Sr. Pellegrino; obrando cédula postal diligenciada a fs. 80/vta.-

Se abre la causa a prueba -a fs. 82-, produciéndose la que informa la Actuaría con fecha 30/11/2016 (actuación N° 6469811/16).-

Se clausura el periodo de pruebas y dispone poner los autos para alegar sobre el mérito de la prueba producida (14/11/2017).-

En actuación digital N° 8494120/17, 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 (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.-

Poder Judicial San Luis

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

Poder Judicial San Luis

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° 1/544/10 confeccionado por el Agrimensor Hugo Orlando Villegas (copia a fs. 6); fotocopias de impuestos inmobiliarios en cincuenta fojas; tres impuestos inmobiliarios en una foja cada una; boleto de compraventa certificada en dos fojas; veintidós boleta de tasas y servicios municipales c/u adjunta ticket; cuatro facturas emitidas de Energía San Luis Gas, en una foja cada una; treinta facturas emitidas de Emprogas, en una foja cada una; ciento cuarenta y nueve facturas emitidas de Edesal, en una foja cada una (véase cargo de fs. 11).-

Con fecha 22/04/2017 (fs. 87/91vta.), obran declaraciones testimoniales de Mabel del Rosario Ortiz, Marcelo Daniel Garro, Elio Nelson Gutiérrez, Roxana Matilde Ryban y Domingo Antonio Pellegrino. Los testigos son coincidentes en declarar que conocen al actor, por ser vecinos, lo reconocen como único dueño y poseedor del inmueble objeto de esta litis, de manera pacífica, desde hace aproximadamente treinta años; describen distintos actos posesorios y mejoras, como cierre de todo el perímetro del predio con paredes de ladrillo, frente con rejas, la construcción de una casa de material, con techo de loza y todas las comodidades, que es la vivienda familiar. Por su parte, el Sr. Garro declara que ha colaborado en la construcción de la vivienda.-

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*

Poder Judicial San Luis

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 inspección judicial practicada, que obra a fs. 94, donde la funcionaria interviniente, señala que es recibida por el Sr. Mario Matías Rosales, DNI N° M 6.816.104, el cual le exhibe en ese acto su documento identificador. Constata que: el inmueble consiste en una vivienda unifamiliar, construida en material, sobre un terreno de aproximadamente 10 x 30 mts., cerrado en todos sus laterales con paredes de ladrillo; el ingreso se realiza a través de un portón de rejas; la vivienda se encuentra en buen estado de uso y conservación; tiene un living comedor, cocina, baño y dos dormitorios, todos los servicios.-

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*

Poder Judicial San Luis

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).-

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, en especial el pago de impuestos y tasas que revisten el carácter de periódico y regular, 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 iudice; 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.-

Poder Judicial San Luis

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 Mario Matías Rosales (DNI N° 6.816.104), ha adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del CCyCN), la titularidad del dominio del inmueble, con inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 104 de Capital – Folio 356 – Número 13.504 – Padrón 892.310, Receptoría Capital; con una superficie de doscientos cincuenta y siete metros con un decímetro cuadrados (257, 01m2), designado como Parcela A en el plano de medida confeccionado por el agrimensor Hugo Orlando Villegas y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro, bajo el número N°1/544/10; con nomenclatura catastral de origen Circunscripción Ciudad de San Luis – Sección 7 – Manzana 1 – Parcela 183.-

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

3) Oficiese 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 interviniente 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.-

Poder Judicial San Luis

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.-