

Poder Judicial San Luis

EXP 265786/14

"ORELLANO OLGA CIRILA C/ BAEZ JOSE EPITAFIO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL (F)"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: TREINTA Y UNO.

Villa Mercedes (San Luis), veintiocho de Marzo de dos mil dieciocho.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos “ORELLANO OLGA CIRILA C/ BAEZ JOSE EPITAFIO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL – EXP N°265786/14”, puestos a mi despacho para dictar sentencia definitiva.

DE LOS QUE RESULTA: Que a fs. 247/253 se presenta la SRA. OLGA CIRILA ORELLANO, DNI N°1.590.114, a promover juicio de usucapión contra el SR. JOSE EPITAFIO BAEZ, con domicilio desconocido, sobre un inmueble ubicado en la localidad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera, provincia de San Luis, inscripción de dominio Tomo 59 Pedernera – Folio 131 y 134 N! 6936, padrón 55643, receptoría Mercedes, nomenclatura catastral de origen circunscripción ciudad de Mercedes, sección 11, manzana 206, parcela 12, solicitando que oportunamente se ordene inscribir su derecho real de dominio.

Relata que el bien descrito está constituido por una vivienda que mantiene cuidada y claramente poseída, todo de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida y a título de dueña, durante el tiempo establecido por la ley. Que el cambio de domicilio ante el Registro Nacional de las Personas es del 25 de Septiembre de 2001, si bien ha poseído aún más de 20 años. Que compró la propiedad, pero además de haber transcurrido más de diez años y

Poder Judicial San Luis

por lo tanto prescripto el boleto, el mismo se deterioró y extravió, por lo tanto, es un extremo que no puede acreditar. Que la construcción y uso a título de dueña y de vivienda de un inmueble, los restantes construidos, sobre una calle transitada, además de atender sus cuestiones impositivas, dan por cumplido el ánimo. Además, acompaña comprobantes de pagos impositivos.

A fs. 276 la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informa que el Padrón N°55.643 de receptoría Mercedes (01), no involucra a inmuebles fiscales inscriptos a nombre del estado de la Provincia de San Luis.

A fs. 281 el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis informa que el titular registral del inmueble de autos es el SR. JUAN EPITAFIO BAEZ y que no registra gravámenes, limitaciones ni restricciones.

A fs. 300 la Secretaría Electoral Nacional informa que el SR. JOSÉ EPITAFIO BAEZ no se encuentra inscripto en su registro.

A fs. 309 se tiene por promovida demanda por posesión veinteañal, ordenando emplazar a los herederos de José Epitafio Baez y/o quienes se consideren con derecho al dominio del inmueble relacionado para que comparezcan a tomar intervención.

A fs. 350 la Sra. Defensora de Ausentes asume la representación del SR. JOSÉ EPITAFIO BAEZ, quien fuera notificado mediante publicación de edictos.

A fs. 358 se abre la causa a prueba.

A fs. 415/416 presenta alegatos la parte actora y en fecha 14/3/2017 se llama autos para sentencia, resolución que firme y consentida deja los presentes en estado de fallar.

Poder Judicial San Luis

CONSIDERANDO: Que corresponde dictar sentencia en los términos del art. 163 CPC para lo cual previo es preciso determinar el derecho aplicable al caso.

I.- Cuestión Preliminar. Ley aplicable

Que encontrándose la presente causa a estudio de la suscripta, teniendo en cuenta que el 1° de agosto de 2015 entro en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que me ocupa.

Que el art. 7° del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario.

Que ambos principios (aplicación inmediata y retroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.

Que de tal modo, corresponde entender –como regla general- que la nueva legislación se aplica inmediatamente a todos los supuestos acaecidos a partir de su entrada en vigencia, así como también a aquellos otros que, habiéndose originado en fecha anterior, producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la sanción de la norma. No será aplicable entonces a las relaciones o situaciones jurídicas existentes- y sus consecuencias- consumados, agotados o extinguidos con anterioridad a su vigencia, excepto cuando, claro está, exista disposición legal en contrario.

Coincidentemente desde la jurisprudencia se ha decidido que “si los hechos que se invocan que se invocan para la adquisición del

Poder Judicial San Luis

dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del CCyC corresponde aplicar el régimen legal anterior”, sin perjuicio de advertir que , “aun cuando se adoptara una postura distinta en relación a la aplicación de la ley en el tiempo, la solución no variara, habida cuenta de los principios contemplados en los artículos 1891, 1899, 1909, 1911, 1939 y concordante del nuevo ordenamiento legal”(C.N Civ., sala L, 12-11-2015, AA 9469, del 22-2-2016: conf. CCCom. De Gualeguachu)

Que, sentado ello, advierto que en la presente causa los actos posesorios invocados datan de hace más de veinte años; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquel entonces, hoy derogada.

II- Procedencia de la posesión usucaptiva:Que con relación a los requisitos exigidos por la ley, se observa que el usucapiente deberá contar con los siguientes extremos, a saber:

Posesión:

1. Animus: el poseedor debe tener la cosa bajo su poder con ánimo domini, es decir posesión a título de dueño (en el caso del dominio) o del derecho real que se pretende adquirir.

La posesión se exterioriza a través de actos materiales sobre la cosa. Estos actos materiales deben distinguirse de los actos de mera facultad o tolerancia que no conducen a la adquisición por prescripción.

Por el contrario para usucapir es indispensable un avance sobre el derecho ajeno; mientras cada uno ejerza el suyo o deje de hacerlo, lo mismo que cuando se proceda con anuencia del titular, nada podrá adquirirse por el transcurso del tiempo.

Poder Judicial San Luis

2- **Posesión pública:** es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por el propietario o poseedor anterior para que pueda oponerse. Si no se opone, pudiendo hacerlo, la ley supone el abandono consolidándose la posesión del usucapiente. Lo contrario es la posesión clandestina, cuando se ha tomado por ej. por medio de trabajos subterráneos o por actos posesorios ejecutados de noche, es decir cuando se han tomado precauciones para sustraerla del conocimiento de quienes tenían derecho a oponerse.

3- **Posesión pacífica:** adquirida y mantenida sin violencia, física o moral. La prescripción de cosas poseídas por la fuerza o violencia no comienza sino desde el día en que se hubiese purgado el vicio de la posesión (al año de cesar la fuerza).

4- **Posesión continua:** debe ser demostrativa de la voluntad del usucapiente de adquirir el derecho que se propone. No es necesario que realice permanentemente actos posesorios sobre la cosa porque la voluntad de conservar la posesión se juzga continua mientras no se haya manifestado una voluntad contraria. La continuidad en la posesión es la concatenación de los actos posesorios realizados en la cosa sin contradictor alguno durante todo el tiempo exigido por la ley, requisito que en la presente causa no está acreditado.

5- **Posesión ininterrumpida:** aquí el actor debe probar según lo ordena el art. 4016 del CC, haber poseído durante 20 años sin interrupción alguna.

Posesión inequívoca: debe manifestarse por actos suficientemente caracterizados como para anunciar de una manera

Poder Judicial San Luis

indubitable la pretensión de parte del poseedor de comportarse como tal (Highton).

La usucapión además requiere de un cierto plazo, ya que es necesario otorgarle al propietario la oportunidad de oponerse a la posesión del tercero y reivindicar su cosa. Una vez cumplido el plazo, la prescripción opera contra el propietario que se ha desinteresado de su cosa.

La prescripción se inicia a partir del momento en que comienza la posesión de la cosa. Este principio se aplica en materia de derechos condicionales o a plazo (existen desde ya y se encuentran incorporados a nuestro patrimonio), no para los derechos eventuales (derechos dependientes de la apertura de una sucesión).

En materia de plazos contamos que podrá requerirse de diez o veinte años de posesión, ya sea que se trate de la prescripción corta (en cuyo caso se requiere además la buena fe y justo título) o la prescripción larga (que es la obtenida por mala fe o sin título) (art. 3.999 y 4.015 C.CI.).

Que en la presente causa la posesión alegada por la actora reviste los requisitos de procedencia, resultando pertinente la declaración de los testigos rendidos, Sr. Quiroga Santos Miguel a fs. 401 dice “a la segunda ..hace más de veinte años que los conozco y que viven ahí ...a la tercera...hizo una construcción, una ampliación delante de la casa...puso rejas hizo un comedor, algo así delante de la casa, puso ventanas”. En igual sentido declara Geuna Susana María a fs. 408 expresa “ a la segunda.....yo nunca vi a nadie más que a ella en esa casa, siempre la vi a ella y a sus hijos...a la tercera bueno eso lo hemos visto.....porque mi patio linda con el de ella, es una señora muy humilde que vino del Morro, sus cercanías,

Poder Judicial San Luis

con un montón de hijos. Fueron haciendo otras habitaciones tipo departamentitos... A LA QUINTA ..si todo en el barrio la conocen, incluso cuando ella venía a comprar a mi negocio que era más joven y estaba mejor de estado de salud, ahora vienen sus hijos y sus nietos y gente de mucha antigüedad todo preguntan pro ". Por último merece crédito la declaración de Garciarena Néstor a fs. 409 dice: "A la primera...bueno nosotros hace más de veinte años que vivimos ahí y ya de antes de que compráramos ya la veíamos porque vivíamos a la vuelta por Santa Fe, siempre ha estado allí desde que nosotros fuimos a vivir ahí... al a LA SEGUNDA.....Yo tuve mi primer hija de veinte años ahí y siempre la hemos visto ahí a ella con sus hijos también, han ido construyendo. Dichos testigos declararon en el proceso son vecinos de la actora desde hace muchos años, y todos coincidieron en que la actora y su familia habitan el inmueble desde hace más de veinte años y dan cuenta del carácter público en que la actora ha ejercido la posesión

Que la prescripción adquisitiva de inmuebles se halla regulada por la Ley 14.159 la que en su art 23 ordena: "c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión". Por lo cual he de considerar las boletas de pagos de impuestos acompañados, siendo estos de diversos periodos a saber: 18 de noviembre de 1988, 18 de septiembre de 1988. Obras sanitarias correspondiente al mes junio de 2009, ello da cuenta del cumplimiento del requisito de la continuidad en la posesión. En esta dirección la jurisprudencia ha dicho: "No es necesario que el

Poder Judicial San Luis

poseedor acredite el pago de impuestos, tasas y servicios desde el comienzo de la posesión ni durante un período de veinte años, que es el tiempo requerido para usucapir. Si los pagos en cuestión se realizaran durante un periodo razonable unida a otras probanzas, alcanzan para llevar al juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido.”(CApel.CC La Matanza, Sala I, 11/06/2015. - P., V. D. y otro c. G., T. C. y otros s/Prescripción adquisitiva)

Resulta indudable que los comprobantes de pago de impuestos, son originales y aparece en todos ellos la constancia de haber sido abonados, por lo que debe concluirse en que llevan ínsita la prueba de su autenticidad.

También resulta pertinente merituar la prueba documental acompañada así surge que de su DNI que el domicilio en la calle Colombia N° 414 de la Ciudad de Villa Mercedes Dpto Villa Mercedes siendo este el lugar donde se encuentra el inmueble a usucapir, concordante con ello es la inspección ocular obrante en el expediente agregada con fecha 21 de febrero de 2018 en la que el Oficial de justicia con fecha 2 de febrero del corriente año constata lo siguiente: “cuando compraron la casa tenía dos habitaciones que tiene una antigüedad de más de treinta años luego hicieron una ampliación para el lado de la vereda que está compuesta por una cocina, antecocina, un baño y con un biombo separa la cocina con un dormitorio, tiene una antigüedad de 25 años....”.

Por último se dado cumplimiento con el recaudo formal exigido por el inc. b) del art. 24 de la ley 14.159 del plano de mensura efectuado por profesional competente acompañado a fs. 10.

Poder Judicial San Luis

Frente a las dificultades prácticas que presenta la prueba del animus, hay que tener en cuenta que si los actos posesorios -y sobre todo un conjunto de ellos según lo descripto precedentemente, de distinta índole, apropiados a las características del fundo- se han repetido durante un lapso más que suficiente para prescribir sin interrupciones y denotando por parte de quien lo ejerce una conducta objetivamente exteriorizada como de dueño, esos actos constituirían la prueba misma del animus rem sibi habendi.

En materia de usucapión, las pruebas aportadas deben verificarse con visión de conjunto, en una ponderación global, rehuendo del método analítico que suele dar resultados disvaliosos al desvirtuar el verdadero mérito de la prueba acopiada en el proceso por la vía de una visión parcializada de los elementos probatorios incorporados al proceso.(CNCiv., Sala I, 11/11/2015. - V., E. V. c. R. de T., M. I. y otro s/prescripción adquisitiva).Por todo ello es que considero que las pruebas se complementan recíprocamente, y son adecuadas y suficientes y han demostrado que la actora ha ejercido la posesión sobre el inmueble objeto de acción a título de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por lo que procede declarar adquirido por prescripción el inmueble.

Por todo lo expuesto y lo prescripto por los artículos 24, 25 y concordantes de la Ley 14.159, artículos arts. 2475, 2476, 4015, 4016 y concordantes del C.C. y Decreto Ley 5756/58

FALLO:

1.Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de autos por usucapión a favor de la señora OLGA CIRILA ORELLANO D.N.I. N° 1.590.114,

Poder Judicial San Luis

de un inmueble ubicado en la Localidad de Mercedes, Departamento Pedernera, Provincia de San Luis inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis al tomo 59 Pedernera , Folio 131 y 134, N° 6936, Padrón N° 55643 Receptoría Mercedes Nomenclatura Catastral de origen circunscripción Ciudad de Mercedes Sección 11 manzana 206 parcela 12 Plano de Mensura N° 3/334/13 de fecha 29/510/2013.-

2. Costas al actor.

3. Regular los honorarios de los Dra. ANA GARGIULO en el 16 % del monto del proceso, con más el 40%, ello siguiendo las pautas de los artículos 5, 6 y 8 de la ley de honorarios profesionales de la provincia. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el artículo 21 de la ley de honorarios provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito.

4. Determinado que sea el monto del proceso, **VISTA** a la OFICINA de CONTROL de TASAS JUDICIALES, a los efectos de que determine si corresponde integración de pago de tasa de justicia.

5. 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.

6. Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.

Poder Judicial San Luis

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.
PROTOCOLICESE. PUBLIQUESE. DESE COPIA Y
OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-**

La presente sentencia es firmada electrónicamente por la Dra. GERALDINA IBAÑEZ, Juez titular a cargo del Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 1, V.M., de la Segunda Circunscripción Judicial de San Luis.-