EXP 210010/11
"CARRIZO, MARTA ROSA C/ SAA, VÍCTOR FELIPE Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 136 / 2018.-

SAN LUIS, VEINTIDOS DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECIOCHO.-

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas **"CARRIZO, MARTA ROSA C/ SAA VICTOR FELIPE y OTRO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"**, Expte. Nº 210010/11, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 120/124 se presenta la Sra. MARTA ROSA CARRIZO, por derecho propio, con patrocinio letrado, y promueve juicio de usucapión respecto de un inmueble ubicado en esta provincia de San Luis, departamento de la capital, partido Chorrillo, en la localidad de Potrero de los Funes; que consta de una superficie de 286.34 mtrs2, y linda al norte con propiedad de Victor Felipe Saa y Oscar Saa padrón 600.022 receptoría de San Luis, al Este con calle Los Robles, al Sur (sin contar la ochava) sobre Av. Los Sauces, al Oeste con Víctor Felipe Saa y Oscar Saa padrón 600.024 receptoría San Luis.-

Expone que la demanda se dirige contra los titulares inscriptos en el siguiente titulo Tº 13 (ley 3236) de capital, Folio 215, Nº 3477 Insc. Segunda, nomenclatura catastral, sección 1, mza 1 parcela 24 padron 600.023 de la receptoría capital a nombre de Víctor Felipe Saa, Oscar Saa, ambos con domicilio en calle San Martin Nº 405, ciudad de San Luis.-

Manifiesta que las tierras fueron compradas a los Sres. Oscar y Víctor Saa (ya difuntos) en el año 1965 por sus padres, (Manuel Emeterio

Carrizo y Amanda Eusebia Vallejo), y que a lo largo de los años ellos se mantuvieron como poseedores del inmueble que habían adquirido; que el boleto de compra venta fue extraviado, lo cual consta en la denuncia que acompaña. Desde esa fecha se hicieron cargo del terreno, ejerciendo la posesión plena, pacífica, manteniendo todos los impuestos al día, y realizando mejoras. Acompaña libre deuda.-

Señala que el día 30 de Abril de 2009, sus padres le cedieron la totalidad de los derechos y acciones posesorias sobre el mencionado inmueble con el consentimiento de sus hermanos, con escritura de cesión de derechos y acciones posesorias, escritura Nº 222, pasadas por el registro notarial Nº 2, perteneciente al escribano publico Marcelo Fabián Celi Marchetta, titular, rubricada por el Escribano marcela Karem Servini, adscripta, aclarando que ambas posesiones pueden unirse, al ser de buena fe.

Que el lote fue cerrado y cuenta con una casa pre fabricada la que se encuentra habitada por su familia, la cual mide 5 metros por 5 metros, y esta dividido por dos habitaciones, cocina comedor y baño, dicha vivienda al oeste tiene una pared, al norte una medianera la cual fue realizada por su persona con el consentimiento de el vecino Adolfo Tecco, consentimiento que acredito por escrito y el cual acompaño, esta todo el lote cerrado con alambre perimetral, tiene una ampliación en la parte superior recién comenzada de dos metros por 2. ½ mtrs.-

Dicha construcción ha sido inspeccionada por la Municipalidad de Potrero de Los Funes, la cual quedo sentado en el acta Nº 27 MPF-2008 (Acta de inspección de obras públicas y privadas) donde se deja constancia de que la Sra. Marta Carrizo es quien ocupa al momento de la misma el inmueble.-

Sostiene que desde que el terreno le fuera cedido ha pedido

la conexión de luz, agua y se he hecho cargo de todos los impuestos, correspondientes, lo cual dice acredita con las boletas correspondientes. Con respecto al pago de impuestos y tasas Municipales, algunas están a nombre de los anteriores dueños, pero con el transcurso del tiempo la misma Municipalidad reconoce que quienes pagan los impuestos son Carrizo Emeterio y por su parte, por lo que las boletas posteriores están a su nombre. Dice que el inmueble esta en excelentes condiciones, mantiene el césped cortado, que ha plantado y podado árboles y plantas, rellenado con tierra los lugares cavados y todo otro tipo de mejoras y cuidados sobre el parque.-

A fs. 176, (fecha 15/08/2013) se tiene por promovida demanda de posesión veinteñal en contra de VICTOR FELIPE SAA Y OSCAR SAA imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y concordantes del C.P.C.C.), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días a los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de autos para que comparezcan a estar a derecho y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.C., disponiéndose además para la citación de toda persona que se considere con derecho al inmueble a usucapir, la publicación de edictos durante dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de mayor circulación en la ciudad, de conformidad con lo establecido por los arts. 145, 146, 147 y 343, párr. 1º del C.P.C.C., bajo apercibimiento de que en caso de incomparecencia de los citados se designará al Defensor de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 190/198 lucen agregados los edictos publicados en El Diario de la República y en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia, tal como fuera ordenado en autos.

A fs 200 se designa al defensor oficial par que los represente en este proceso, y a fs 212 contesta aceptando la designación efectuada y haciendo reserva para contestar demanda luego de producida la prueba.-

A fs. 214 se abre la causa a prueba por el término de treinta días, y con fecha (12/09/2017) se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y con fecha (20/09/2017) luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la promoviente, conforme al siguiente detalle:

a) **DOCUMENTAL :** Se la tuvo presente.

b) **TESTIMONIALES:**

- ESCUDERO FELIPE ABEL**:** Desistido el 29/06/17.
- RODRIGUEZ JORGE ARMANDO: Rendida el 02/06/2016.
- MIRNADA MARIA ESTHER: Rendida el 02/06/2016.
- VALLEJOS FELICIANO: Rendido el 02/06/2016.
- FERRAMOLA JOSE ROBERTO: Rendida el 02/06/2016.

c) **RECONOCIMIENTO DE FIRMA y CONTENIDO DE DOCUMENTAL:**

- ADOLFO ELOY TECCO: Rendida el 08/06/2016.
- GUSTAVO MISAEL SOSA: NO COMPARECIO, SE APLICÓ APERCIBIMIENTO EL 22/08/2016.

d) **INFORMATIVA:**

-Catastro y Tierras Fiscales: rendida.
- Ingresos Públicos: rendida.
- Registro de la Propiedad Inmueble: Rendida.
- Edesal: Rendido el 11/04/2017.

Rectificación de fecha 26/102017 donde secretaria informa que se encuentra rendida en su totalidad la prueba informativa en fecha 10/05/2017 y 23/06/2016.

e) INSPECCION OCULAR:

Rendida el 13/06/2016.

f) PERICIAL:

-Arquitecto Fernando Miguel Seveso: Rendida el 11/04/2017.

g) PERICIAL CALIGRAFICA:

Ofrecida en subsidio; Se la tuvo presente.

Con fecha 22/05/2018 obra conformidad del órgano de contralor de tasas respecto de la abonada en autos, manifestado que no tiene objeciones que formular.-

Con fecha 04/06/2018 obra conformidad del Colegio de Abogados respecto de la abonada en autos, manifestado que no tiene objeciones que formular.-

Con fecha 20/04/2018 contesta la demanda 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 al efecto en su público despacho, quien manifiesta que no formula objeción legal a la Acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley.

Con fecha 20/02/2018 se dispone la clausura del período de prueba, y se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados apoderados de las partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.

Finalmente con fecha 07/06/2018 se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, 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, es menester aclarar que la usucapión o prescripción adquisitiva "*es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley*" (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén Héctor, *Código Civil de la República Argentina explicado*, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).-

A los fines de la procedencia de la posesión veinteñal prevista en nuestra legislación de fondo, y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42;

284:206; entre otros).-

En tal sentido, se ha afirmado que "*en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil*." (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, "S., J. A. c/ R. de C., O. G.", LL 2007-C, 228; *La Ley Online*, AR/JUR/756/2007).-

Es que "*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 síntesis, para la procedencia de la posesión veinteñal "*el actor debe probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño. 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida. 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley*" (AREAN, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, 5ª ed. actualizada y ampliada, Hammurabi, Buenos Aires, 2009, p. 512).-

Ahora bien, cabe recordar que el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58) establece las reglas a las que debe sujetarse

la tramitación del juicio de usucapión, una de las cuales consiste en que si bien se admitirá toda clase de pruebas, el fallo no podrá basarse exclusivamente en la prueba testimonial (art. 24, inc. c).-

En efecto, "*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*" (CApel.Civ.Com. 2ª Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008, "Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A. y/u otros", *La Ley Online*, AR/JUR/19577/2008).-

Es decir que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de la pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrimadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.-

Bien se ha afirmado 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).-

Pero además, la mentada exigencia de la prueba compuesta "*existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión – esto es corpus et animus –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión*" (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, "Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio", *Abeledo Perrot Online*, cita Nº 33/6698).-

Sentado lo anterior, y entrando al análisis de la prueba rendida en la causa para acreditar los dos elementos esenciales de la prescripción adquisitiva (la posesión y el tiempo), se aprecia que la actora – CARRIZO MARTA ROSA – pretende unir su posesión a la ejercida por quien le precedió en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir (SUS PADRES MANUEL EMITERIO CARRIZO Y AMANDA EUSEBIA VALLEJO).-

Ello le genera a la actora, la carga procesal de probar la existencia de actos posesorios realizados por ellos mismos, como así también por sus antecesores, a los efectos de justificar el plazo legal de la usucapión.-

En tal sentido, la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas y Laboral Nº 2 de la Primera Circunscripción Judicial, en autos "GARAZZINI, JULIO JOSÉ Y OTROS C/ NOGUEZ, ERNESTO Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL", Expte. Nº 39/2000 (R.L. Civil Nº 3/2009 de fecha 19 de febrero de 2009), ha expresado que "*con el fin de acreditar el tiempo de la posesión exigido en el art. 4015 del viejo Código Civil, los actores han alegado la accesión de su posesión con la de quienes les cedieron sus derechos y acciones sobre las fracciones de inmueble que pretenden*

usucapir mediante la presente acción. Ello quiere decir, entonces, que en el proceso pesaba la carga de la actora de demostrar, también, que quienes les cedieron los derechos y acciones de los inmuebles que conforman el objeto de la presente causa, ejercieron la posesión de dicho inmueble en forma continua y animus domini (art. 4015, Código Civil). ***Obviamente, tanto en el caso de los actuales poseedores (actora), como respecto de la posesión anterior alegada por los cedentes, la prueba de tales presupuestos debía cumplir, también, con los recaudos previstos en el art. 24 de la ley 14.159 y ya referidos***" (el resaltado me pertenece).-

Sin embargo, en el *sub examine* se advierte que, con excepción de las declaraciones testimoniales rendidas en el CPA (fs sub17/23, no existe ninguna otra prueba producida relativa al cumplimiento del referido lapso legal.-

Al respecto, cabe aclarar que la constancia de extravío del boleto de compraventa, agregada a fs 10, no resulta útil para acreditar que, durante el plazo que se menciona, el cedente o enajenante ejercía la posesión del bien transmitido, ya que no prueba de manera cierta y efectiva que hubiera tenido el corpus posesorio, es decir, la aprehensión material de la cosa.-

La misma consideración merece la escritura de cesión de derechos entre la actora y sus padres, producida en el año 2009, tiempo este el que al momento de interponer la demanda, resulta insuficiente al requerido por la ley.-

Con respecto al plano de mensura adjuntado (Plano Nº 1-225-08), tiene dicho la Excma. Cámara Civil Nº 2 que "*el plano de mensura para la información posesoria y la memoria de la mensura no son más que el cumplimiento de los recaudos formales de admisión de la demanda de*

usucapión (art. 24, ley 14.159), pero carecen de eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios ni que la posesión haya sido ejercida, efectivamente, por más de veinte años" ("MARCHEVSKY, EDUARDO JOSÉ Y OLIVERO, LILIANA BEATRIZ C/ XACUR, JOSÉ A. Y CHACUR, JOSÉ A. S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL", Expte. Nº 29410/96, R.L. Civil Nº 04/2010 de fecha 15 de Abril de 2010).-

En cuanto al resto de la documental acompañada por la parte actora, esto es, los certificados de libre deuda del impuesto inmobiliario expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas, correspondientes al inmueble que se pretende usucapir, entiendo que los mismos no resultan suficientes para probar la continuidad de la posesión entre la actora (actual poseedora) y la persona que la detentó con anterioridad.-

Por otra parte, conviene recordar sobre este punto que "*el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular, mientras que los pagos simultáneos de muchos períodos y la intermitencia larga y esporádica – reveladoras de una no sostenida voluntad de conservar el dominio – hacen perder tal entidad a la prueba a los fines de usucapir el inmueble*" (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, "Heredia de Stagno, María A. y/u otra", LL Litoral 1998-1, 272; *La Ley Online*, AR/JUR/1073/1995).-

Vale decir que tampoco resulta útil a los efectos de justificar la antigüedad mínima necesaria para tener por operada la adquisición del dominio, la prueba informativa producida en autos, ya que por un lado solo prueban que las boletas de luz fueron emitidas por Edesal, que no afecta tierras fiscales (requisito básico) y que el inmueble se encuentra inscripto a nombre de los demandados.-

Finalmente, con respecto a la constatación judicial tanto del Juez de Paz (CPA fs sub 25/227), si bien ellas permiten establecer el estado actual del inmueble que se pretende usucapir, se advierte que no resulta útil para justificar la posesión continua por el término exigido por la ley, en tanto "*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, sino que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación*" (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, "Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión", elDial.com-W1592F).-

Por lo tanto, considero que la deficiente actividad probatoria desarrollada en torno al lapso de la posesión obsta a la procedencia de esta acción, ya que nada hay fuera de las declaraciones testimoniales que conlleve a que se forme una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica forme convencimiento sobre la concurrencia de los presupuestos de hecho que den lugar a la operatividad de lo dispuesto por el Código Civil y Comercial, en función de lo dispuesto por el art. 24, inc. c) de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).-

Cabe recordar al respecto que "*la ley, con justificada desconfianza, ha querido que los testimonios sean complementados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes. Se ha pensado, de tal manera, que a lo largo del lapso legal al prescribiente le habrá sido posible conservar algún documento o pieza de convicción equivalente, que sirva para demostrar su posesión o algún elemento de ella; que en ese dilatado lapso deben haber quedado rastros de ésta en algo más que en la memoria de los testigos*" (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala 2ª, ED 25-271, citado en PALACIO, Lino Enrique, *Derecho Procesal Civil*, 2ª ed. actualizada, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011, t. VI, p. 252),

circunstancia esta última que no se da en el *sub judice* con respecto a la posesión de la promoviente.-

En definitiva, analizada en su conjunto la totalidad de la prueba producida en la presente causa, se concluye que no se ha logrado acreditar suficientemente el corpus y el animus domini ejercido por el actor durante el plazo de veinte años que exige el Art. 1899 del CCyCN, para tener por operada la prescripción adquisitiva, por lo que la demanda impetrada debe ser rechazada.-

Respecto a las costas, al no existir excepciones ni planteos que autoricen apartarse del principio objetivo de la derrota, corresponde imponerlas a los actores vencidos (Art. 68 C.P.C.C.).-

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por los arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil, y arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada,

FALLO:

1º) RECHAZANDO la demanda de posesión veinteñal promovida por MARTA ROSA CARRIZO.

2º) IMPONIENDO las costas del proceso a la parte actora vencida (art. 68 del C.P.C.C.).

3º) DIFIRIENDO la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento en que exista base firme para su cálculo.

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. **VALERIA CELESTE BENAVIDEZ**, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Minas N°3.-