EXP 280060/15
"ORALIDAD - DUTTO WALTER HECTOR C/ RODRIGUEZ LUIS MARCIAL Y OTROS S/ POSESIÓN"

SAN LUIS, DIEICISIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: **"ORALIDAD – DUTTO WALTER HECTOR c/ RODRIGUEZ LUIS MARCIAL Y OTROS" EXPTE. N° 280060/15"**, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que en fecha 30/04/2015 se presenta la Dra. Nerina Carina Pereira en representación del Sr. WALTER HECTOR DUTTO D.N.I. N° 29.250.861, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto del inmueble inscripto al TOMO 20, FOLIO 399, NRO. 16 (LEY 3236) del DEPARTAMENTO PRINGLES RECEPTORIA SALADILLO cuya extensión es de 928,26 metros cuadrados tal como se desprende del PLANO DE MENSURA aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia bajo el N° 2-50-13 de fecha 30 de Julio de 2014, con Padrón Catastral N° 143 de Saladillo.-

Relata que: "*…Tal como surge del boleto de compraventa (instrumento privado con firma certificada por el Escribano Humberto Cesar Grillo de fecha 7 de Mayo de 1986 que se acompaña) el Sr. Héctor Dutto (padre del actor) adquirió el inmueble al Sr. Jorge Alberto Rodríguez DNI 0446043, y tal y como surge de los recibos (seis extendidos por el Sr. Jorge Rodríguez de puño y letra) y seis giros postales que se acompañan, el monto total del mismo fue abonado…..*". Continúa efectuando relatos que hacen a su derecho a los que me remito en honor a la brevedad. Ofrece prueba. Funda en derecho. Peticiona se haga lugar a la demanda instaurada en autos.-

En actuación digital N° 5992407 de fecha 29/08/2016 se imprime el trámite ordinario al presente proceso y se ordena correr traslado de la demanda incoada.-

En actuación digital Nº 8086825 se fija fecha de audiencia preliminar prevista por el Art. 360 del C.P.C. y C., llevándose la misma a cabo conforme acta que luce en actuación Nº 8355425, fijando en la misma audiencia de vista de causa bajo el sistema de videograbación.-

En actuación digital Nº 8944401 obra audiencia de vista de causa videograbada.-

En actuación digital Nº 9100621 se llama autos para sentencia, providencia que debidamente notificada, se encuentra firme y en cuyo mérito ha venido la causa a despacho para dictar sentencia definitiva.-

Y CONSIDERANDO: I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6° del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.-

Que siendo propósito del suscripto arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas rendidas, esto es, una sentencia justa y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados en la causa, dado que todo derecho deriva de un hecho y que la naturaleza del hecho hace a la naturaleza del derecho.-

II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N° 26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.-

En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que "*A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes*...".-

Interpretando dicho artículo Ricardo Lorenzetti dice que se trata de una regla dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver un

caso y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas.-

Entonces, la regla general es la aplicación inmediata de la ley. La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (Art. 5°) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema se presenta cuando una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo que quedan regulados por la ley posterior.-

La norma citada, siguiendo el Cód. derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. Por ejemplo, si se constituyó un derecho real, ello queda regulado por la ley anterior. Pero si se está en el proceso de constitución, por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real, pero todavía no se concluyó, tal situación está alcanzada por la nueva ley. De manera tal que la regla es la aplicación inmediata (Conf. LORENZETTI, Ricardo Luis. Director. Cód. Civil y Comercial de la Nación Comentado. T. I. Edit. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2014. ps. 45/47).-

Sin perjuicio de ello puede advertirse que las novedades que se introducen en materia de prescripción adquisitiva no son sustanciales; incluso se podría sostener que, en general, muchas de estas modificaciones estaban ya avaladas por la doctrina y la jurisprudencia.-

En cuanto a la usucapión inmobiliaria, se mantiene la prescripción larga y la breve (arts. 1898 y 1899). Para la larga se establece, al igual que en el Código derogado, un plazo de posesión de 20 años. En la breve, 10 años. Claro está que en esta última modalidad se requiere de justo título y buena fe. La posesión exigida para prescribir, sea en la usucapión decenal, sea en la veinteñal, "debe ser ostensible y continua" (art. 1900).-

También continúa en vigencia de la Ley 14159 y más específicamente de su art. 24 en cuanto a las directivas que deben cumplirse

en el trámite del proceso de usucapión.-

De todos modos, en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).-

Sumado a que -por la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio- la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a que se pretende obtener un título con validez *erga omnes* y en ello está interesado el orden público (cfr. CLAUDIO M. KIPER – MARIANO C. OTERO, "Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2° ed., pág. 281).-

Tal criterio jurisprudencial, sostenido en párrafos precedentes, encuentra sustento en lo resuelto por la Alzada, Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil Nº 2, en autos “ESPINDOLA MIGUEL ANGEL C/ MOWATT ALEJANDRO S/ POSESION”, Expte. Nº 188929/10, mediante R.L. CIVIL 36/2015; cuya aplicación no puede evitarse y resulta obligatorio para el suscripto en virtud de lo dispuesto en el art. 281 del C.P.C.-

III.- Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín “usucapere”, “usus”=uso y “capere”=tomar o hacerse de la cosa, entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el

abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva=usucapión ó prescripción liberatoria=prescripción propiamente dicha).-

Que, el art. 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, “Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes ”.-

El art. 1897 establece “Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”; y el art. 1899, “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años…”.-

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con “animus domini”, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Se entiende que “Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”. (art. 1909), circunstancias todas que deben ser comprobados acabadamente con los medios de prueba previstos, tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de

orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.-

Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba.-

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de merituar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.-

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24° inc. c) del la Ley 14.159 que "se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial…".-

La jurisprudencia al respecto señala que: "*A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24, ley 14.159). Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.*". (CNCiv., sala D, 28- 2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos y en primer lugar, la prueba producida en la causa **por la parte**

actora.-

En segundo lugar mediante actuación digital N° 8811709 de fecha 14/03/2018 se efectuó inspección ocular por el Sr. Juez de Paz de la localidad de El Trapiche dando cuenta que*: "….me hago presente en el domicilio que sería objeto de litis, a fin de realizar al acto de RECONOCIMIENTO JUDICIAL; siendo recibido por la Sra. María Mercedes Messina, quien dijo ser madre del Sr. Dutto Walter, constatando que la heredad se encuentra cerrada con alambrada de seis hilos, en todos sus lados excepto en el frente. También verifico, la existencia de un construcción de unos 40 mts cuadrados aprox, que posee una cocina, un baño y una habitación. Observo también la presencia del cartel que da publicidad de que dicho inmueble se encuentra en proceso de posesión….".-*

En tercer lugar, los testigos, cuyas declaraciones obran adjuntas mediante actuación Nº 8944401 (audiencia de vista de causa videograbada), todos ellos son contestes y sostienen lo expuesto por la parte actora en su escrito de demanda reconociéndola como dueña del inmueble objeto del proceso.-

En relación al presente medio probatorio, "*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 "* **(**Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 in re Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros, Publicado en La Ley Online**).**-

"*Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de*

actos posesorios". **(cfr. CNCiv., Sala E, "Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria", 21/11/95).-**

La jurisprudencia sostiene que: *"En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran".* (CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296).-

Que debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años, por lo que lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien.-

Que de lo reseñado y de la restante prueba documental y testimonial, se puede deducir que la posesión data del año 1987, aproximadamente; es decir desde la fecha que se abono el precio del inmueble y se tomo posesión del mismo, en tanto se ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, realizando diversos actos que así lo demuestran, encontrando el suscripto que se encuentra holgadamente cumplido el plazo legal para que se conceda el correspondiente título de dueño.-

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y publica, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 1909 del precitado ordenamiento jurídico), por lo cual corresponde que la demanda incoada prospere del modo en que se ha planteado.-

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C., principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: **1°) HACER LUGAR** a la demanda articulada por el Sr. WALTER HECTOR DUTTO D.N.I. N° 29.250.861, declarando que el mencionado ha adquirido por **PRESCRIPCION ADQUISITIVA** (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble inscripto al TOMO 20, FOLIO 399, NRO. 16 (LEY 3236) del DEPARTAMENTO PRINGLES RECEPTORIA SALADILLO cuya extensión es de 928,26 metros cuadrados tal como se desprende del PLANO DE MENSURA aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia bajo el N° 2-50-13 de fecha 30 de Julio de 2014, con Padrón Catastral N° 143 de Saladillo.-

2°) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.-

3°) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C..-

A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; **por Secretaría líbrese mandamiento** al Sr. Oficial de Justicia a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

4°) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.-

REGÍSTRESE. PROTOCOLÍCESE Y OPORTUNAMENTE ARCHÍVESE.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por el Dr. José Agustín Ruta, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Minas Nº 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo Nº 61/2017, art. 9 STJSL y Memorándum Nº 3/2016 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis).-