

Poder Judicial San Luis

EXP 227779/12

"RECONSTRUIDO SOSA, SILVERIO C/ PANOCCHIA, ROLANDO HORACIO S/ POSESION VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 171 / 2018.

SAN LUIS, CUATRO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO.

VISTOS: Los presentes autos caratulados "RECONSTRUIDO – SOSA SILVERIO C/ PANOCCHIA ROLANDO HORACIO S/POSESION VEINTEAÑAL", Expte. N° 227779/12, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. sub 1/3 se presenta el Sr. SOSA SILVERIO, por derecho propio, con patrocinio letrado, y promueve juicio de posesión veinteañal por un inmueble ubicado en la ruta provincial N° 39 – Riocito, partido el Durazno, Dpto. Coronel Pringles de esta provincia, consta de una superficie de MIL CUARENTA Y SIETE METROS CON TREINTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS. Solicita que al momento de dictar sentencia se declare que ha adquirido el inmueble descrito por prescripción veinteañal, ordenando su inscripción a su nombre en el Registro General de la Propiedad Inmueble y empadronamiento en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro.

Relata que posee en forma pública, pacífica y a título de dueño el inmueble gráficamente descrito en el plano de mensura que se acompaña, como polígono 1-2-3-4-5-1, confeccionado por el agrimensor Eduardo Cesar Cavichioli el 16 de septiembre de 1991, y aprobado por la dirección de geodesia y catastro bajo el numero 2/33/91 con fecha 04 de diciembre de 1991, y que se encuentra ubicado en la Ruta provincial N° 39 – Riocito, partido el Durazno, Dpto. Coronel Pringles de esta provincia, y que consta con una superficie de MIL CUARENTA Y SIETE METROS CON TREINTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y linderos, partiendo del esquinero noroeste que se ha marcado con el N° 1 y en dirección este con inclinación sur, y hasta llegar el punto N°2 se miden 33,16 mtrs; desde allí con dirección sur con leve inclinación oeste hasta llegar al punto N° 3 se mide 26,35 mtrs; luego desde este y en dirección sur-

Poder Judicial San Luis

oeste hasta llegar el punto N° 4 se mide 7,61 mtrs, desde allí y en dirección al oeste y hasta llegar el punto N° 5 se miden 20,84 mtrs, y finalmente desde allí y en dirección norte hasta llegar el punto inicial N° 1 se miden 43,61mtrs, todo lo cual hace la superficie ya mencionada.

Refiere que el inmueble limita al norte con Juan Muñoz, al Sur con Ruta Pcial. N° 39, al Este con Juan Muñoz y arroyo de las vacas, y al Oeste con Rolando Horacio Panocchia. Según se desprende de los informes que se adjuntan el predio no tiene inscripción de dominio (ver informe del R.P.I. N° 590), razón por la cual nos vemos obligados a promover el presente tramite. Además se encuentra empadronado según el plano a nombre de Rolando Horacio Panocchia, no afectándose intereses fiscales, pero en el certificado de libre deuda ya figura a nombre de Gregorio guerrero. Empadronado bajo el N° 1314 en mayor superficie, de la receptoría Saladillo a nombre de Gregorio Guerrero.

Expone que el inmueble fue adquirido por su parte al Sr. Gregorio Guerrero, según queda demostrado en el boleto de compra venta que adjuntamos, de fecha 30 de octubre de 1982, debidamente certificado e intervenido por la Dirección Pcial. de Rentas, a los Sres. Gregorio Guerrero y Felipa Medero de Guerrero, quienes a su turno la proveyeron por mas de veinte años a la fecha de esta presentación; que durante todo el tiempo ha mantenido la posesión del inmueble, lo ha tenido a titulo de dueño, en forma pacífica, es decir sin que nadie se opusiera a la ocupación, y de manera pública, es decir a la vista de todos los vecinos del lugar. En donde ha realizado diversos actos posesorios clásicos en los términos del art. 2384 y conc. del código Civil, tales como una vivienda de más de 30 mtrs cubiertos, un garaje y despensa de 9x3 mtrs, un quincho, un horno, una churrasquera, un baño, pozo ciego, y una pileta con capacidad para 3000 litros de agua, al frente esta cerrado con tela o alambre olímpico y en los costados con alambre de cinco hilos, ha plantado varios árboles, tiene conectada energía eléctrica a su nombre y por cierto el servicio mismo. Dichos adelantos los ha ido introduciendo a lo largo de los años desde que adquirió el inmueble, toda vez que no se trata de una persona de fortuna, de modo que se ha ido realizando la construcción de manera lenta, pero sin pausa y a la vista de todo el mundo.

Poder Judicial San Luis

Con fecha 9 de Septiembre de 1993, se tiene por promovida demanda de posesión veintañal en contra de ROLANDO HORACIO PANOCCHIA 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.

Con fecha 20 de Septiembre de 1993, se amplía la demanda en relación a la prueba en poder de terceros (Boleto de compra venta en poder de Guerrero).

Con fecha 13/12/2010 (fs 44), se tiene por reconstruido el expte principal, ordenando los respectivos oficios a las cámaras y demás juzgados civiles.

A fs. sub 138/141, lucen agregados los edictos publicados en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario de la República, tal como fuera ordenado en autos.

A fs. sub 131, se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 146 (17/12/12) luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la promoviente, conforme al siguiente detalle:

DOCUMENTAL: se la tuvo presente a fs. 101.

TESTIMONIAL:

Julio Faustino Barroso a fs. 113 vta./114.

Juan Muñoz: a fs. 114 y vta.

Alfredo Sordi: no se produjo

Antonio Elías Sosa: a fs. 113 y vta.

Poder Judicial San Luis

Daniel Valentini: no se produjo.

INSPECCION OCULAR: a fs. 115/116.

AMPLIACION DE PRUEBA (fs.117): Documental en poder de terceros (reconocimiento de documental del Sr. Rolando H. Pannocchia); no se produjo. Intimación Sr. Gregorio Guerrero: notificado(fs.123), no dio cumplimiento.

Por haber omitido en su oportunidad y mediante medida para mejor proveer de fecha 21/03/2014 se hace efectivo el apercibimiento decretado, y se designa al Defensor Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C., quien contesta con fecha 14/04/2014 y manifiesta que: habiéndose interpuesto la demanda en julio de 1993 y atento al estado de reconstruido del presente expediente no se ha podido tomar conocimiento del supuesto boleto de compraventa de fecha 30 de octubre de 1982, mencionado en la demanda, ya que no obra copia del mismo en autos, y no se encontraría reservado en secretaria, según proveído de fs. 94. Dejando constancia el cargo de recepción de la demanda de que solo se habría presentado una fotocopia del mismo (fs. 7), no habiéndose producido, conforme se solicitare en la ampliación de demanda, el reconocimiento del citado boleto por parte del Sr. Guerrero ni del Sr. Pannocchia, conforme surge del informe de secretaria obrante a fs. 146. Que los actos posesorios del Sr. Sosa, se encuentran acreditados solo por testigos, sin acompañar copia alguna de pago de impuestos. En virtud de lo expuesto no se puede tener por acreditada al momento de la interposición de la demanda el cumplimiento de los requisitos legales, ya que no se puede asegurar el nexo jurídico que hubiere en su momento unido a las dos posesiones para así alcanzar el plazo legal. Que con relación a la inspección ocular obrante a fs. 115. y vta. no surge que las mejoras a que hace referencia se hayan efectuado en el tiempo que comprende la posesión del Sr. Sosa. Siendo este tipo de juicios, procesos de prueba compuesta, para este caso los elementos aportados por el actor no resultan concluyentes a los fines de acreditar la posesión. En consecuencia y de acuerdo a lo expuesto y valorado, solicita rechace la demanda instaurada.

Con fecha 09/09/2013, se dispone la clausura del período de prueba, y se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados apoderados

Poder Judicial San Luis

de las partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.

Mediante interlocutorio de fecha 21/03/2014 se dispone medida para mejor proveer ordenando la intervención del defensor oficial, lo que así se produjo conforme constancias.

Finalmente, con fecha 24/10/2017, 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, 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, el animus domini, 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 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).

Poder Judicial San Luis

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.

El actor acompaña plano de mensura para Prescripción Adquisitiva N° 2-33-91, de fecha 16/09/1991. Ofrece prueba documental, testimonial e inspección ocular; y en ampliación de demanda ofrece prueba en poder de terceros (boleto de compra venta).

Cabe recordar que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de las 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 arrojadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al Juez a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

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

Poder Judicial San Luis

otro s/ título supletorio”, Abeledo Perrot Online, cita N° 33/6698).

Sin embargo, en el sub judice se advierte que, con excepción de las declaraciones testimoniales rendidas, no existe ninguna otra prueba producida relativa al cumplimiento del referido lapso legal.

Si bien el actor manifiesta haber adquirido mediante boleto de compraventa en el año 1982 el inmueble en cuestión de la mano de los Sres. Guerrero y Medero de Guerrero, ello no puede probarse con la fotocopia del mismo, y la ausencia de su original que nunca fue acompañado a la presente causa, lo cual resulta insuficiente a efectos de corroborar de manera cierta y efectiva que en ese momento se hubiera tenido el corpus posesorio del bien pretendido en este proceso.

Con respecto al plano de mensura adjuntado (Plano N° 2/33/91), tiene dicho la Excm. Cámara Civil N° 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. N° 29410/96, R.L. Civil N° 04/2010 de fecha 15 de Abril de 2010).

Además, si bien el actor acompaña libre deuda del padrón 1314 de la receptoría Saladillo, debió acompañar, boletas de pago de impuestos o de tasas municipales, que acrediten que los mismos fueron pagados a lo largo del período de veinte años, o bien un tiempo razonable, lo que resultaría suficiente. Sobre este punto, se recuerda 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,

Poder Judicial San Luis

AR/JUR/1073/1995).

Con respecto a la constatación judicial de fs. sub 115/vta. no surge que las mejoras a las que hace referencia se hubieran efectuado en el tiempo que comprende la posesión de Sosa. y si bien ella permiten establecer el estado del inmueble rural que se pretende usucapir al momento de su realización, 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/ Usucapición”, eDial.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 la normativa aplicable al caso.

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 del Sr. SILVERIO SOSA.

Finalmente cabe resaltar la opinión de la Sra. Defensora, quien manifiestara que “habiéndose interpuesto la demanda en julio de 1993 y atento al

Poder Judicial San Luis

estado de reconstruido del presente expediente no se ha podido tomar conocimiento del supuesto boleto de compraventa de fecha 30 de octubre de 1982, mencionado en la demanda, ya que no obra copia del mismo en autos, y no se encontraría reservado en secretaria, según proveído de fs. 94. Dejando constancia el cargo de recepción de la demanda de que solo se habría presentado una fotocopia del mismo (fs. 7), no habiéndose producido, conforme se solicitare en la ampliación de demanda, el reconocimiento del citado boleto por parte del Sr. Guerrero ni del Sr. Pannocchia, conforme surge del informe de secretaria obrante a fs. 146. Que los actos posesorios del Sr. Sosa, se encuentran acreditados solo por testigos, sin acompañar copia alguna de pago de impuestos. En virtud de lo expuesto no se puede tener por acreditada al momento de la interposición de la demanda el cumplimiento de los requisitos legales, ya que no se puede asegurar el nexo jurídico que hubiere en su momento unido a las dos posesiones para así alcanzar el plazo legal. Que con relación a la inspección ocular obrante a fs. 115. y vta. no surge que las mejoras a que hace referencia se hayan efectuado en el tiempo que comprende la posesión del Sr. Sosa. Siendo este tipo de juicios, procesos de prueba compuesta, para este caso los elementos aportados por el actor no resultan concluyentes a los fines de acreditar la posesión. En consecuencia y de acuerdo a lo expuesto y valorado, solicita rechace la demanda instaurada”.

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 al actor vencido (Art. 68 C.P.C.C.).

Por ello,

FALLO:

1º) RECHAZANDO en todas sus partes la demanda de usucapión promovida por el Sr. SILVERIO SOSA.

Poder Judicial San Luis

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

3º) DIFIRIENDO la regulación de honorarios para la oportunidad en que exista base firme para su determinación y los profesionales intervinientes acrediten su condición frente a la A.F.I.P. e inscripción ante el impuesto a los ingresos brutos, mediante constancias actualizadas.

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.-