EXP 211991/11

"CASTRO RAMON INFRAIN C/ PEREIRA CORNELIA S/ POSESION VEINTEAÑAL

SENTENCIA DEFINITIVA Nº 118º/2018

San Luis, 28 de Septiembre de 2018

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **"CASTRO RAMON INFRAIN C/ PEREIRA CORNELIA S/ POSESION VEINTEAÑAL" EXP 211991/11**, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 34/36 se presenta el actor, Sr. Ramón Infrain Castro, D.N.I. Nº 10.415.617 y con patrocinio de las Dras. Natalia Sarmiento y Sandra Pereira, deduce demanda de Posesión Veinteañal, del inmueble identificado como Parcela A y B ambos con Padrón provisorio Nº 733 sin inscripción dominial.- El inmueble correspondiente a la PARCELA A limita al NORTE: José Dalmiro Martínez (Padrón Nº 281 Receptoría Lomita); ESTE: Nestor Ibar Gatica (Padrón Nº 5250 Receptoría Lomita); SUR: Ruta Provincial Nº 20; OESTE: Goffredo Raúl Sardo (Padrón Nº 403 Receptoría Lomita), con una superficie de 11 ha. 7439 m2 35 dm2.- Y La PARCELA B limita al NORTE: Ruta Nacional Nº 20; ESTE: Antonia Elena Gómez y Pedro Angel Gómez (Padrón Nº 1065 Receptoría Lomita); al SUR: Santiago Garcia, Amanda Garcia, Mario Miguel Garcia y Diogenes Garcia (Padrón Nº 692 Receptoria Lomita) y al OESTE: Marciano Eduardo Garcia (Padrón 329 Receptoría Lomita), con

una superficie de 12 ha. 6723 m2 67 dm2, conforme plano de mensura N° 6/23/09 confeccionado por el Agrimensor Roberto E. Cacace en fecha 16/10/2008 y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día 05/05/2009.-

Expone en los hechos una reseña que lleva a tal situación diciendo que es continuador de la posesión de su padre Sr. Epifacio Castro que la ejerció casi cuarenta años atrás y él la continuo ya que su padre por problemas de salud tuvo que dejar el campo.

Expresa que el inmueble fue cedido a la abuela del suscripto la Sra. Cornelia Pereira mediante Cesión de derechos hereditarios efectuado por el Sr. Jose Patricio Garcia en los autos: LA VEGA DE GARCIA MARIA JUANA – SUCESION AB INTESTATO lo cual así queda acreditada el origen y causa de la ocupación.

Alega que el inmueble ha sido cuidado y mantenido en forma pública, pacifica, ininterrumpida y a titulo de dueño durante más treinta años por la actora.

Manifiesta que el lugar se encuentra cerrado en todo su perímetro, con alambre de cinco hilos y postes cada 7 metros, que hay algunos animales vacunos, que el suscripto ha llevado el agua potable hace un año y medio atrás aproximadamente y construyendo un bebedero para darle agua a los animales.

Por último acompaña informes requeridos por la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro y a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, plano de mensura, libre deuda de los impuestos, testimonial, informativa y demás probanzas que dan certeza al reclamo.

Ofrece prueba. Funda en derecho. Solicita que se dicte sentencia a su favor con costas en caso de oposición.

A fs. 34/36. Se provee la demanda, la que tramitaría conforme el procedimiento ordinario. Se ordena la notificación de la demanda a la Sra. Cornelia Pereira y/o sus herederos y/o quien tuviere y/o invocare derechos sobre el inmueble. Se libra oficio a sus efectos y se cumple con la notificación en debida forma (Cfr. Fs. 57/58). Se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza a través del Sr. Juez de Paz con competencia en la Localidad de Quines, provincia de San Luis, Sr. Leonardo Quiroga, adjunta acta y fotografías a Fs. 70/72.

A Fs. 55 Se ordena la publicación de edictos a las personas que se consideren con derecho al inmueble.

A fs. 65/68 lucen publicaciones de edictos en el Boletín Oficial y Diario de La República.

A fs. 68 se designa al Sr. Defensor de Ausentes, al no haber comparecido ninguna persona alegando derechos sobre el inmueble en cuestión.

A fs.88 luce contestación de la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, y hace expresa reserva del derecho conferido por el art. 356, inc. 1º, apart. 2º del CPC.-

A fs. 94 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A fs. 98 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A fs. 125 luce informe de la Actuaria, donde consta la prueba producida.-

Mediante actuación N° 6213296/16 se clausura el período de prueba y se ponen los autos a disposición de las partes para alegar por seis días cada una.-

Mediante actuación Nº 6853094/17 se tiene por contestada vista sin objeciones por la oficina de contralor de tasas judiciales.

Mediante actuación Nº 6853094/17 se tiene por contestada vista sin objeciones por el Colegio de Abogados y Procuradores de la Ciudad de San Luis.

Mediante actuación Nº 8880047/18 se corre vista al Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil remitiendo acta de nacimiento del Sr. Ramon Infrain Castro solicitada en autos.

Mediante actuación Nº 9106205/18 contesta el DR. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil y dice que atento al estado de autos, no formula objeciones a lo solicitado.-

Mediante actuación N° 9374713/18 se ordena el pase de los autos para dictar sentencia providencia firme y consentida.

Y CONSIDERANDO: I.- En primer lugar es dable destacar que, se encuentra en plena vigencia el nuevo Cód. Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley Nº 26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley Nº 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1º de agosto de 2015.-

El artículo 7º 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 donde se 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. 5º) 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 en materia de prescripción adquisitiva las novedades que se introducen en la nueva normativa 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.-

Y 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 bicenal", del 17/4/1986).

Como es sabido quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar la posesión en el ***corpus*** y el ***animus,*** 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 todos los casos la prueba está a cargo de quién pretende usucapir. En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

II.- Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que: **1.-** *Prueba Documental:* obrante en autos: a.- *Plano de Mensura* Registrado Provisoriamente bajo el **Nº 6/23/09, PARCELA A Y B, con una superficie total de VEINTICUATRO HECTAREAS CON CUATRO MIL CIENTO SESETAN Y TRES METRO CUADRADOS CON DOS DECIMETRO CUADRADOS (24 has. 4163,02 m2),** aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha: 05/05/2009, en el cual obran los datos de ubicación, limites y linderos, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor ROBERTO E. CACACE- Mat. 110 CASL, sin inscripción de dominio, ordenada por el actor: **SR. RAMON INFRAIN CASTRO- D.N.I. Nº 10.415.617**.- 05 (cinco) boletas de impuesto inmobiliario, a nombre de Cornelia Pereira, padrón 733, de los años 1989, 1991, 1997 y libre deuda de la Dirección

Provincial de Ingresos Públicos – Área Rentas- del año 1995 a marzo 2010.- lo que prueba que se registran pagos periódicos y si bien no se han presentado durante veinte años seguidos, constituye prueba complementaria para demostrar el animus del usucapiente, y por ello, debe ser valorada conjuntamente con los restantes medios probatorios. Así lo señala la jurisprudencia cuando expresa que: "el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie" Cám. Apel. Civil y Com. Mercedes, Sala II, 6 de abril de 1979, "Mandroy; María C. c/Semerism Héctor F. Y otro", ED. 82-447 (caso 31.835), Pág. 449, obra: PRESCRIPCIÓN- LUIS MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.- Seguidamente, expresa que: "en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión: de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hace prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto lleva al juzgador a un pleno convencimiento" Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2º, 14 de febrero de 1984, "Vlasic o ulasich, P.", Zeus, t. 35, R-69 (5493), PÁG. 449 Ob. Cit. Op..-

b.- Contestación de oficio de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales: Dpto. Inmuebles Fiscales. Obrante a fs. 08, informando dicha repartición pública que el inmueble a usucapir no afecta tierras fiscales.

c.- Hijuela de de juicio sucesorio de María Juana La vega de García: Escritura Nº 48 pasada ante el Escribano

Marcos A. Arce Montiveros, de Cesión de Derechos y Acciones Hereditarios y/o Posesorios, donde consta que el Sr. José Patricio García cede y transfiere los derechos y acciones a la Sra. Cornelia Pereira, en fecha 23 de Julio de 1947.- Dichos derechos y acciones posesorias y hereditarias le correspondían por su carácter de heredero de la Señora María Juana La Vega de García.

2- *Acta de Constatación*: que obra a fs. 70/72, efectuada por el Sr. Juez de Paz de la localidad de Quines, el Sr. Leonardo A. Quiroga, en fecha: 05/03/2013, el que expresa en su parte pertinente: *"…Luego tras emprender una recorridas general solo por donde se puede caminar, observo que está cubierto y tupido de monte mediano y grande.- También se encuentra cerrado por alambrado de la campaña de 5 hebras .- El suscripto hace constar que la parte caminada, no se encontraron ocupantes o intrusos, solo el requirente Castro que me acompaña...-. Con el apoyo adjunto de vistas fotográficas al efecto*…"

3- *Testimoniales:* Los testigos declarantes a Fs. 112/117 los Sres. Tiburcio Moran, Ramón Moran, Ana Jovita Moran y Juan Ramón Yzaguirre, todos coincidentes en declarar que conocen el inmueble en cuestión y que conocen al Sr. Ramon Infrain Castro como poseedor o propietario del mismo. Dan cuenta de las mejoras allí efectuadas como alambrados nuevos, puesto de agua potable, limpieza de acequias, que crían animales vacunos. Que el inmueble está limpio y cerrado quedando claro su comportamiento como dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo que determina la Ley.

Ha señalado la jurisprudencia con relación a las pruebas en este tipo de juicio: "…*en el juicio de usucapión ninguna de las*

pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión: de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples, imperfectas, es decir que aisladamente no hace prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto lleva al juzgador a un pleno convencimiento" Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2º, 14 de febrero de 1984, "Vlasic o ulasich, P.", Zeus, t. Pág. 449, obra: PRESCRIPCIÓN LUIS -MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-

En razón de ello, se concluye, que de todas las pruebas analizadas ut supra la actora (informes de la Localidad de Quines; impuestos inmobiliarios) ha tenido y mantenido a lo largo tiempo el *animus domini*, como así su antecesora, es decir han efectuado actos que demuestran la intención de comportarse como dueño frente a los demás miembros de la comunidad en donde se desarrollan sus actividades.

De las testimoniales e inspección ocular efectuados por el Señor Juez de Paz nombrado supra, se puede cotejar que el actor ha ejercido a través de actos materiales el *corpus*, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el *animus domini* y el *corpus*, ejercidos en forma pública, pacifica e ininterrumpida por más de veinte años, uniendo su posesión con la de sus antecesores ascendentes en línea recta lo que reúne los requisitos dispuestos por el Art. 1901 del C.C. y C., acreditado el nexo jurídico, mediante la Escritura Nº 48 descripta anteriormente.

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha acreditado con los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción del actor, siguiendo la posesión que revistieran su anterior poseedora, por lo que procede la figura jurídica de *unión de posesiones*, una unida sin interrupción a la otra, de buena fe, sin vicios, siendo probado el nexo jurídico entre el poseedor actual y sus antecesores, en forma ininterrumpida, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por la actora, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. **1899 del C.C. y C. N**. y por la unión de posesiones que prevé el **art. 1901 del C.C. y C.N**.), lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.

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.-

En merito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada; ***F A L L O***:

I.- **HACIENDO LUGAR** a la demanda en todos sus términos. En su mérito DECLARANDO que el Sr. **RAMON INFRAIN CASTRO**, **DNI Nº 10.415.617** con domicilio real en Bº Policial Nuevo, calle Tilisarao Nº 719 de la Localidad de San Luis, Provincia de San Luis, ha adquirido por POSESIÓN VEINTEAÑAL del inmueble ubicado en Departamento Junín, Partido de La Lomita en calle Ruta Nac. Nº 20 (km. 249) de la Provincia de San Luis.- El inmueble se encuentra identificado como Parcela A y B ambos con padrón provisorio Nº 733 sin inscripción dominial.- El inmueble correspondiente a la PARCELA A, limita al NORTE: José Dalmiro

Martínez (Padrón Nº 281 Receptoría Lomita); ESTE: Nestor Ibar Gatica (Padrón Nº 5250 Receptoría Lomita); SUR: Ruta Provincial Nº 20; OESTE: Goffredo Raúl Sardo (Padrón Nº 403 Receptoría Lomita), con una superficie total de ONCE HECTAREAS CON SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS (11 has. 7439 m2 35 dm2), y la PARCELA B limita al NORTE: Ruta Nacional Nº 20; ESTE: Antonia Elena Gómez y Pedro Angel Gómez (Padrón Nº 1065 Receptoría Lomita); al SUR: Santiago Garcia, Amanda Garcia, Mario Miguel Garcia y Diogenes Garcia (Padrón Nº 692 Receptoria Lomita) y al OESTE: Marciano Eduardo Garcia (Padrón 329 Receptoría Lomita), con una superficie de DOCE HECTAREAS, SEIS MIL SETECIENTOS VEINTITRES METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (12 ha. 6723 m2 67 dm2) conforme plano de mensura N° 6/23/09 confeccionado por el Agrimensor Roberto E. Cacace en fecha 16/10/08 y aprobado 05/05/09.-

II.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE a los fines de inscribir el inmueble detallado supra, observándose los recaudos y exigencias de las técnicas registrales vigentes; dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.

III.- Diferir la regulación de honorarios de la profesional interviniente para el momento en que se determine el monto del proceso.-

IV.- Costas por su orden.-

V.- 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.-

HÁGASE SABER, dése copia, protocolícese.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA a la parte actora y al Sr. DEFENSOR DE AUSENTES con la remisión del expediente en su despacho y oportunamente archívese.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO A. SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1, NO SIENDO NECESARIA LA FIRMA MANUSCRITA (ART. 11 ACUERDO 263/2015).-

Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo Nº 263/15, art.11 STJSL.