

Poder Judicial San Luis

EXP 210872/11

"NAVARRO, JUAN CARLOS s/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 54 / 2019.

SAN LUIS, DIECISIETE DE ABRIL DE DOS MIL DIECINUEVE.

VISTOS: Los autos de referencia, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que, a fs. 4/5vta., se presenta el actor JUAN CARLOS NAVARRO, por intermedio de su apoderado y promueve juicio de prescripción adquisitiva de un inmueble sito en Departamento de la Capital, Partido La Capital, ubicado en calle Ituzaingo N° 867 de esta ciudad de San Luis, con una superficie total de 73,01m², sin inscripción de dominio, Padrón N° 39457 – Receptoría Capital.

Relata que es poseedor a título de dueño exclusivo en forma pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble urbano descripto, dicho inmueble fue adquirido por el promoviente mediante compra-venta de fecha 16/08/1980, al Sr. Ángel Santiago Umana L.E. N° 6.805.445; que le vendió y cedió a título oneroso al promoviente Sr. Juan Carlos Navarro, todos los derechos y acciones posesorias y hereditarias, que tenía y le correspondía, sobre el inmueble urbano descripto, con todo lo clavado, plantado y edificado mediante contrato de compra venta de fecha 16/8/1980, pasado por ante el escribano Santiago Moyano y que ocupa la fábrica de mesadas de cocina.

Continúa expresando que siempre su posesión fue detentada en forma personal a título de dueño y tiene los siguientes límites al Norte Juan Carlos Navarro, al Oeste padrones N° 889207/08/09/10/11/12/13/14/15 y 16, al Sur María Angélica Umana, Teresa Mafalda Umana de Olivera, Hilda Mercedes Umana de Limina, Pablo Simón Umana, Ángel Santiago Umana, Antonio Carlos Umana, Rubén Augusto Sabelli, Edmundo Rafael Sabelli, Guillermo Emilio Sabelli, al Este calle Ituzaingo, todo conforme plano confeccionado por el agrimensor José Luis Oberti, registrado

Poder Judicial San Luis

provisoriamente bajo N° 1/478/10 de fecha 17/11/10, descripto como parcela A y con una superficie de 73,01m² (superficie cubierta parcela A 64,04m²).

Por último aclara que el inmueble objeto de este juicio no registra inscripción de dominio, que tampoco afecta bienes fiscales, y que siempre se le ha dado destino de inmueble de vivienda familiar.

A fs. 79, se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales, manifestando que no tiene objeciones que formular con respecto a la tasa de justicia abonada en autos.

A fs. 109, con fecha 30/7/2015, se tiene por promovida la demanda en contra de quien tuviere o invocare algún derecho, 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 misma, 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. 1° 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. 2° del C.P.C.C.

A fs. 121, se presentan Gladys Selva Pérez, Antonio Umana y Analía Umana, todos en carácter de hijos legítimos de Carlos Antonio Umana y se allanan, en forma incondicional, a la demanda interpuesta por el Sr. Navarro.

A fs 124/128, 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.

Con fecha 22/10/2015, por no haber comparecido los emplazados, cumplida la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado, y se designa al Defensor Oficial

Poder Judicial San Luis

de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 138, se presenta el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, 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 hace expresa reserva del derecho conferido por el art. 356, inc. 1º, apartado 2º del C.P.C.C. para contestar después de producida la prueba.

Con fecha 1/3/2016 (fs. 140) se abre la causa a prueba, y con fecha 07-09-2016 obra informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos, la que se detalla a continuación.

PRUEBA PARTE ACTORA

DOCUMENTAL : Se la tuvo presente.

INFORMATIVA: Al Registro de la Propiedad Inmueble: rendida.

A la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro: rendida.

TESTIMONIALES:

JULIO LORENZO BARRERA: rendida el 05-05-2016 (fs. 154);

DOMINGO ARRIGO: rendida el 05-05-2016 (fs. 155);

JORGE MAURICIO LUNA: rendida el 05-05-2016 (fs. 157);

MIGUEL ANGEL FARIAS: rendida el 05-05-2016 (fs. 156);

JORGE OMAR CELI: rendida el 05-05-2016 (fs. 153);

RECONOCIMIENTO JUDICIAL: rendido el 05-05-2016 (fs. 158/159).

Con fecha 1/8/2017, contesta el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil.

Con fecha 17/10/2018, 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.

Con fecha 01/11/2018 la parte actora acompaña alegato, el que se reserva en Secretaria para su oportunidad.

Finalmente, con fecha 13/11/2018, se ordena pasar los autos a

Poder Judicial San Luis

despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.

Y CONSIDERANDO: l) 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*

Poder Judicial San Luis

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 veintañal el actor debe probar lo siguiente: 1) que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.

II) Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por el promoviente, a la luz de las reglas establecidas por el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida.

En el sub judice el inmueble que se pretende usucapir se encuentra ubicado en calle Ituzaingo N° 867 de esta ciudad de San Luis, con una superficie total de 73,01m², Padrón N° 39457 – Receptoría Capital, plano confeccionado por el agrimensor José Luis Oberti, registrado provisoriamente bajo N° 1/478/10 de fecha 17/11/10.

Conforme surge del referido plano de mensura, el inmueble carece de inscripción de dominio.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por el Certificado de Registración Catastral (ver archivos adjuntos a las actuaciones digitales de fecha 27/12/16 y 7/2/2017), expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Geodesia y Catastro, el que a su vez informa que el bien en cuestión carece de inscripción de dominio.

Asimismo, a fs. 23 luce certificado de avalúo del padrón que se pretende usucapir, e identifica a sus colindantes.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del

Poder Judicial San Luis

inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la acreditación de su registración catastral han sido acreditados de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (fs 94) y que carece inscripción de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).

III) Con relación a la prueba, sabido es 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 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*, 33/6698).

Poder Judicial San Luis

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que “*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).

Aunque “*si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquélla seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación, usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante*” (BORDA, Guillermo Antonio, *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*, 6ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319).

La ley considera a la prueba testimonial “*como uno de los medios más importantes para esta clase de procesos, aunque expresamente imponga que la adquisición no puede basarse exclusivamente en los dichos de testigos. **Piénsese que un vecino del inmueble cuya usucapión se persigue, puede ratificar que efectivamente el usucapiente vivía en dicho inmueble, así como que en él ha realizado actos posesorios***” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *op. cit.*, p. 648; el resaltado me pertenece).

Es que “*normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión*” (AREAN, Beatriz A., *op. cit.*, p. 371).

Poder Judicial San Luis

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas en autos, pertenecientes a vecinos y conocidos del inmueble en cuestión, son coincidente en que el actor ocupa el inmueble desde hace mas de 30 años, en carácter de dueño, que la casa tiene una linda fachada, que también se entraba por el garaje, donde tenía las oficinas, una grande y una chica, porque se dedica a hacer liquidaciones de sueldo, que la vivienda está construida de ladrillos y losa, y que el actor vive allí con su familia.

A su vez, las circunstancias descritas por los referidos testigos son corroboradas mediante la inspección ocular producida a fs. 158, en la que se constata que el inmueble *"...me constituyo en el inmueble ubicado sobre calle Ituzaingo, mano al oeste, a la altura contigua al N° 867, en frente a la DPIP, donde somos recibidos por actor, quien me indica que la porción a usucapir es la correspondiéndose al sector garaje de la vivienda. ingresamos al mismo a través de un portón corredizo, la construcción consiste en un ambiente dividido por una estructura de madera, donde a a través de una puerta se ingresa a un sector mas pequeño donde existen muebles de oficina, un armario de metal, un ropero y un escritorio, además de encontrarse decorado con cuadros. A continuación se accede por otra puerta a otra habitación con muebles empotrados, un escritorio y elementos de oficina. Manifiesta el Sr. Navarro que hasta hace un mes funciono en el lugar un estudio de liquidación de sueldos de su propiedad. A través de una pieza lateral se comunica a un patio que pertenece a la vivienda de familia contigua, formando un todo conjuntamente, con la construcción descrita. La misma se encuentra en buen estado de conservación y uso. el frente mide aprox tres metros por 20 metros aproximados de fondo, ensanchándose en la parte trasera donde alcanza aproximadamente cinco metros de ancho. Hago saber que el frente del garaje aparenta formar una unidad con la vivienda unifamiliar que lleva la numeración 867 de calle ituzaingo, y que el Sr. Navarro manifiesta que es de su propiedad..."*.

Poder Judicial San Luis

Cabe decir que todas estas construcciones y mejoras realizadas en el inmueble objeto de autos encuadran dentro de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé el art. 2384 del Código Civil.

En tal sentido, se ha resuelto que *“de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2384 del Código Civil, la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble, constituyen actos posesorios. De esta manera, la construcción y utilización de las oficinas, importa el más inequívoco acto posesorio”* (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, *Abeledo Perrot Online*, 10/121).

Finalmente, a lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por el actor al promover la presente acción, consistente boletas de pago del impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir desde el año 1995 hasta el 2011, lo que da cuenta del pago regular y sostenido del impuesto inmobiliario.

Toda esta prueba documental referida al pago de tributos constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueño del inmueble.

Es 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”* (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), como sin dudas lo reviste en el *sub judice*, en el que se acredita el pago durante un tiempo más que suficiente.

Y no obsta a lo anterior el hecho de que la mayoría de las boletas y recibos de pago no se encuentren a nombre del actor. En un caso similar, se ha resuelto que *“si el actor agregó con su demanda facturas que acreditan el pago de tasas municipales por el inmueble que se pretende adquirir por usucapición desde enero de 1957, esta circunstancia debe ser especialmente ponderada (art. 1º inc. c del decreto ley 5756/58), sea que figuren o no los recibos a nombre del poseedor, pues da cuenta, no sólo del animus domini,*

Poder Judicial San Luis

sino también de la fecha de iniciación de la posesión por parte del usucapiente, ya que los recibos que obran en su poder, deben presumirse pagados por quien los tenía y acompañó lícitamente a la causa” (CApel.Civ.Com. Trenque Lauquen, 12/03/1992, “Sucesores de Otero, René César v. Arzac y Rodríguez S.R.L. s/ Posesión veinteñal”, Abeledo Perrot Online, 14/33680).

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la inspección ocular, y documental incorporada, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica conllevan a formar el convencimiento en torno al *corpus* y al *animus domini* ejercido por la actora y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mayor a los veinte años que exige el art. 4015 del Código Civil para tener por operada la prescripción adquisitiva, corresponde lugar a la demanda deducida en todos sus términos.

Por todo lo expuesto,

FALLO:

1º) HACER LUGAR a la demanda de usucapión promovida en autos; en su mérito, DECLARAR ADQUIRIDO por el Sr. JUAN CARLOS NAVARRO (DNI N° 6.811.744), el dominio del inmueble ubicado en calle Ituzaingo N° 867 de esta ciudad de San Luis, Departamento de La Capital, Partido La Capital, con una superficie total de 73,01m², sin inscripción de dominio, Padron N° 39457 – Receptoría Capital, y identificado como parcela A en el plano de mensura registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo N° 1/478/10 con fecha 17/11/10.

2º) IMPONER las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.).

Poder Judicial San Luis

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

4º) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (conf. art. 920 del C.P.C.C.).

5º) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.

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.-