EXP 116912/9
"BLASCO FRANCISCO ANGEL C/ S/ POSESION"

SAN LUIS, UNO DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: **"BLASCO FRANCISCO ANGEL c/ S/ POSESION VEINTEAÑAL" (EXP. 116912/9)**, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs 134 se presenta la Dra. María Nasrin El Chaer en nombre y en representación del Sr. Ángel Blasco y con el patrocinio letrado de la Dra. María Samar El Chaer y solicitan que declare a su representado el derecho a la usucapión decenal del inmueble que posee, que se encuentra inscripto en el registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 119 Capital, Folio 222 Nº 76843 Padrón Nº 859596 el cual se encuentra ubicado en el suburbio Noreste de la Ciudad, sobre calle República de la India Nº 1671, Barrio Parque de las Naciones, Lote Nº 5 Manzana C con una superficie de 285 mts2.-

Que el día 05 de febrero de 1990 su mandante adquirió de la Sra. Evita Jovita Muñoz de Ochoa el inmueble por boleto de compraventa.-

Que dicha compra no se instrumento por escritura pública debido a que la vendedora no contaba con un titulo suficiente, ya que adquiere el inmueble por instrumento privado el día 13 de noviembre de 1989 de mano del Sr. Álvaro Jerónimo Urteaga.-

Que el Sr. Blasco desde el día que adquiere el bien objeto de esta acción ha ejercido los derechos posesorios sobre el mismo, ingresando al inmueble, realizando los planos correspondientes manteniendo el predio, construyendo su vivienda, pagando sus impuestos.-

Funda en derecho su pretensión, ofreciendo prueba y solicitando se declare adquirida la posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

A fs 222 amplia demanda manifiesta que se acompaño como

documental el boleto de compraventa por medio del cual la Sra. Muñoz adquiere dicho bien de propiedad de los Sres. Fernandez, Alcaraz, Di Genaro, Thomas, Gomez, Ortiz, Dircks Coni, Zanardo, Correa, Urteaga, Quevedo, Magro, Arroyuelo, Medero, Leyes de Quiroga, Gallardo, Jofre, Vargas, Julio Constantino Alcaraz, Ochoa, Toranzo, Delgado, Toranzo, Gonzalez, Fabio Dario Alcaraz, Pringles Mendoza y Barroso, por lo que solicito se tenga por demandados de ésta causa a la Sra, Evita Jovita Muñoz de Ochoa y a todos los mencionados.-

A fs. 329 se provee la demanda de posesión decenal, ordenándose que para la notificación, citación y emplazamiento todos los nombrados en el párrafo precedente, ordenando se publiquen edictos por el término de Ley y cedula a los domicilios que constan en autos, corriéndose el pertinente traslado por el término de ley.-

A fs. 329/332 obran publicaciones de edictos de notificación a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción, presentándose a fs 349/352 el Dr. Julio Agundez en representación de los Sres. Julián Ochoa, Vilma Lucrecia Fuentes, y María Cristina Quiroga a contestar demanda a cuyos fundamentos me remito en honor a la brevedad.-

A fs 415 se designa al Sr. Defensor de ausentes quien contesta demanda en actuación a fs 416.-

A fs 425 se abre la causa a prueba; habiéndose producido en ellos la prueba que da cuenta el informe del Actuario obrante en actuación Nº 6923648, a cuyas constancias me remito.-

En fecha 20/03/2019 mediante actuación Nº 11175853 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 decenal, 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 documental aportada a la causa consiste en: Plano de Mensura; Informe de dominio; Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal, boleto de compraventa.-

En segundo lugar, constatación llevada a cabo por el Sr. Oficial de Justicia obrante a fs 423 de donde surge la posion del inmueble por parte del Sr. Blasco y la antigüedad de las construcciones realizadas en el inmueble objeto de la presente acción.-

En tercer lugar, por su parte, los testigos cuyas declaraciones obran a fs 459 y fs 460 los cuales son coincidentes en la posesión ejercida por el Sr. Blasco respecto del inmueble objeto de éste juicio.-

En relación a las personas que han contestado demanda, los mismos no han producido prueba alguna a los fines de lograr en el suscripto la convicción de que con la posesión reclamada en la presente demanda se les estuviera perjudicando sus derechos.-

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)**.-

"*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**).-

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.-

Señalado ello, es pertinente indicar que de las pruebas rendidas surge que se han efectuado actos posesorios –tal y como surge de la prueba documental, de la constatacion y de las testimoniales rendidas-, como así

también se puede aseverar que el plazo de veinte años requerido por ley se encuentra debidamente y holgadamente cumplido, así se deduce de las constancias de impuestos varios adjuntas a la causa y reservadas como documental -que contienen en ellas las fechas en que se ha efectuado el pago y que datan desde 1989- y lo propio respecto a las declaraciones de las testimoniales rendidas.-

Que si bien la presente demanda es de posesión decenal, se ha cumplido en gran amplitud el término que exige la ley para que se tenga por operada la usucapión atento a que el actor manifiesta que posee el inmueble a titulo de dueño desde el año 1990 momento en que celebro el boleto de compraventa.-

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).-

En consecuencia, ante la claridad y concordancia de la prueba documental acompañada en autos corresponde colegir que en autos se encuentra acreditada la posesión argüida, por el tiempo exigido por ley y que la misma ha sido ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con *animus dominus*.-

Por todo ello, en mérito a las fundamentaciones dadas y conforme el análisis de la prueba aportada por la actora, corresponde hacer lugar a la demanda en todas sus partes.-

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: **I)** HACER LUGAR a la demanda articulada por **el Sr.**

FRANCISCO ALGEL BLASCO, D.N.I. Nº 8.484.929, declarando que el mencionado ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en calle REPUBLICA DE LA INDIA Nº 1671, inscripto al TOMO 119 (Ley 3236) Capital Folio 222 Nº 76.843 PADRON Nº 859.596, denominación Lote 5 MANZANA C, con una superficie de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (285 mt2).-

II) 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.-

III) 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.-

IV) Costas en el orden causado (art. 71° y cc. del C.P.C. y C.).-

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA y a la Defensoría de Ausentes con el expediente en su Publico Despacho. REGISTRESE..-

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 Nuevo Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo Nº 61/2017 y Memorándum Nº 3 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis) .-