

Poder Judicial San Luis

EXP 182497/9

“CARREÑO JOSEFA NOEMI C/ GATICA DE GLELLEL JUANA BENITO S/
POSESION”

Sentencia Definitiva N° /2016.-

SAN LUIS, VEINTIDOS DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISEIS.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas:
“**CARREÑO JOSEFA NOEMI C/ GATICA DE GLELLEL JUANA BENITA S/
POSESION**” (Expte. N° 182497/9), traídas a mi despacho para dictar
sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 3/14 se presenta el Dr. Ricardo Astudillo
con el patrocinio letrado del Dr. Marcos Amaya en representación de la Sra.
Noemí Josefa Carreño e interponen demanda por posesión veinteañal en
contra de la Sra. Gatica de Glellet Juana Benita y/o sus herederos, o quien
se crea con derechos sobre el inmueble ubicado en el calle Laprida s/n en la
localidad de Candelaria, Departamento Ayacucho de esta provincia.-

Manifiesta que el inmueble en cuestión se encuentra inscripto
en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 12 (Ley 3236) Ayacucho F° 69,
N° 10.766 y padrón catastral 290.357 receptoria Candelaria.-

Aduce en lo sustancial que *“Mi mandante posee el bien
inmueble descrito en forma pública, pacífica, ininterrumpida y como su único
dueño desde al año 1992. En efecto, mi mandante adquiere la propiedad
objeto de la litis en virtud de contrato de compra venta celebrado con la Sra.
Manuela Serrano de Glellet de fecha veinticuatro de enero de 1992, la cual
adjunto a la presente. A su vez la Sra. Maria Manuela Serrano de Glellet
posee el bien objeto de la litis en forma publica, pacifica, ininterrumpida y
como su único dueño desde hace mas de veinte años”*.-

Continúa sus relatos expresando *“Mi mandante ha efectuado*

Poder Judicial San Luis

numerosos actos de posesión sobre el bien inmueble de referencia, tales como limpieza y desmalezado del lote; construcción de una casa en la cual vive con su familia; la conexión a la red de agua potable, energía eléctrica; ha plantado frutales varios, etc. También ha realizado otros actos posesorios como mensura de la propiedad, pago puntual de impuestos municipales y territoriales, y actos de disposición del bien como que es reconocido por todos como el dueño del mismo”.-

Ofrece prueba y funda su pretensión en derecho.-

A fs. 69 se provee la demanda de posesión veinteañal, ordenándose que para la notificación, citación y emplazamiento de los demandados y/o quienes se consideren con derecho en el inmueble individualizado, se publiquen edictos por el término de Ley, corriéndose el pertinente traslado por el término de quince días.-

A fs. 72/75, 84/87 obra publicación de edictos de notificación a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

Que, a fs. 91 se presenta al Sr. Defensor Oficial de Ausentes a fin de contestar demanda.-

A fs. 113 se abre la causa a prueba, obrando a fs. 109 constancia de la formación del respectivo cuaderno de la parte actora; habiéndose producido la prueba que da cuenta el informe del Actuario obrante a fs. 159, a cuyas constancias me remito por cuestiones de brevedad.-

A fs. 165 se clausura el periodo de pruebas.-

A fs. 175 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

Poder Judicial San Luis

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.- Se hace constar, que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.944) ha entrado en vigencia a partir de Agosto de 2015 establece en su Art. 7, primer y segundo párrafo que: *“A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes **no tienen efecto retroactivo**, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales”*.-

La comisión reformadora, juristas expertos y doctrina judicial encumbrada afirman que el texto de la norma distingue una aplicación **inmediata** (que es la regla general) y **retroactiva** (no permitida excepto disposición legal en contrario); por lo que en síntesis las reglas que emanan de la norma general (Art. 7 C.C. y COM.) son las siguientes: 1) Relaciones y situaciones de origen legal: a) Constitución, extinción y efectos ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley: regidos por la vieja ley. b) Constitución en curso, extinción aún no operada, efectos aún no producidos: aplicación inmediata de la nueva ley. 2) Situaciones y relaciones regidas por leyes imperativas nacidas de actos entre particulares: a) Constitución, extinción y efectos ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley: regidos por la vieja ley. b). Constitución en curso, extinción aún no operada, efectos aún no producidos: aplicación inmediata de la nueva ley. **(Ver págs. 23 a 33 en Código Civil y Comercial**

Poder Judicial San Luis

de la Nación Comentado, Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso, Marisa Herrero, 1era edición, Edit. Infojus, Bs.As. 2015).

Asimismo, Ricardo Luis Lorenzetti en su obra cumbre destaca: que la interpretación correcta del art. 7 del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, las que se constituyeron o se extinguieron bajo la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato, es decir, no tienen efecto retroactivo **(A este respecto ver: Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo 1, Págs. 45 a 49, Edit. Rubinzal Culzoni Editores, 2014).**-

En consecuencia, normativa y doctrina citada supra debe tenerse presente que, en el caso *sub judice* existiendo una relación jurídica que ha sido constituida con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva ley, es decir, previamente a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, acto procesal firme y precluido para las partes y el Tribunal, corresponde resolver la cuestión traída a mi conocimiento, de conformidad con las disposiciones del C.C. de Vélez Sarsfield, vigente al momento de la traba de la litis y normas aplicables invocadas por las partes en sus pretensiones y defensas.-

III.- Que 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

Poder Judicial San Luis

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. 3947** del Código Civil afirma claramente que “*Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción*”, siendo ella, “*un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo*”.-

Asimismo y en consonancia con lo antes expuesto, el **art. 3948** del cuerpo legal antes citado establece que “*La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley*”, coligiéndose de ello, los dos elementos esenciales de la Prescripción Adquisitiva: la posesión y el tiempo fijado por ley.-

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 (art. 2351 del Código Civil), ejerciendo sobre ella los actos posesorios idóneos (art. 2348 del Código Civil).-

Siguiendo dicho lineamiento, y sin perjuicio de lo establecido supra, el **art. 1897 del nuevo Código Civil** 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*”.-

Así, “*El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiéndose por posesión hábil para usucapir la prevista en el art. 2351 del Código Civil con sus dos elementos: corpus y animus domini, o sea como lo dispone el*

Poder Judicial San Luis

artículo 4015 del mismo cuerpo legal “con ánimo de tener la cosa para sí”, exteriorizándose así la posesión mediante la realización de actos materiales a título de dueño, en forma continua, pública y pacífica y por todo el tiempo exigido por la ley”. (CCCom. 2ª Nom. De Santiago del Estero, 10.914-S, 21-11-2000, “Coronel, Rene Orlando c/ Jiménez María de la Cruz y/o sus sucesores s/Prescripción Veinteañal”). **Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal -Culzoni, pag. 152.-**

Prosigue la doctrina *“Cuando se habla de intención de tener la cosa como propietario, o tenerla para sí, no se alude en forma exclusiva a aquellos supuestos en que el titular de la relación real tiene, o cree tener, un derecho de propiedad, sino también a todos los otros en que el sujeto quiere tener la cosa para sí como si fuera propietario, ignorando o sabiendo que no lo es, y sea que pueda o no llegar a serlo”.* (MOLINARIO, De las relaciones reales cit., ps. 16 y 114). **Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal- Culzoni, pag. 155.-**

Conforme la doctrina y la jurisprudencia: *“La Posesión Veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio, de tal modo que los extremos que tienden a acreditarla se deben probar de manera insospechable, clara y convincente.”* (L.L., 1990-A-58) y que *“La prueba aportada para acreditar la Posesión Veinteañal debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; tal prueba debe ser acabada y plena, demostrando, quienes pretenden usucapir, que han poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con un ánimo de dueño”.-*

Con relación a este punto, la jurisprudencia ha manifestado: *“Al exigir la ley, como requisito de procedencia de la adquisición dominial, la concreta existencia de actos posesorios, ubica el problema usucapiente en el terreno de la difícil interpretación de la intencionalidad de los actos, ya que*

Poder Judicial San Luis

éste es en definitiva, la determinante del animus posesorio. Así, el punto de partida, de análisis evolutivo de si se dan las circunstancias queridas por la ley, conforma un problema nada simple para el juzgador ya que examinados los requisitos objetivos, existencia de juicio contencioso, plano de mensura, pagos de impuestos, etc., recién se abre el campo que pretende señalar, el de apreciación de la intencionalidad del usucapiente. (Disidencia del doctor Sylvester)” (Cámara 1a en lo Civil y Comercial de Tucumán • 20/09/1979 • Rodríguez, Olga R.)-

Bajo esa directriz, corresponde analizar la prueba aportada a la causa, a fin de meritar 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 debe 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 modificadorio 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).-

Poder Judicial San Luis

En relación a la prueba testimonial rendida en la causa, el testigo Luis Rosario Gatica (cfr. fs. 144), relató cuando se le preguntó desde que fecha posee la actora el inmueble en cuestión que “...calcula hace unos 22 o 23 años...”.--

Del testimonio de fs. 145 del Sr. Montiveros Nelson Ariel, surge que el mismo expresa que la actora posee el inmueble hace mas de veinticuatro años y que la misma ingreso al mismo mediante la compra a la Sra. Manuela Serrano de Gllelel, expresando que realizo diversas construcciones (habitaciones, lavandería, galpón) plantación de plantas frutales y cierre del inmueble.-

Cabe tener presente que la prueba testimonial obrante a fs. 146/148 son congruentes con lo manifestado supra.-

A éste respecto: “*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**).-

Obiter dictum: “Es procedente admitir la demanda por la cual la actora pretende adquirir el dominio de un inmueble por prescripción, en tanto el contexto de las declaraciones de los testigos permite apreciar una concordancia genérica entre ellas con acentuado valor de convicción respecto de la larga data de la posesión animus domini de aquella (Del voto del doctor Silva Zambrano)” (**Cámara de Apelaciones en lo Civil del Neuquén, sala II, 29/04/2008, en autos: Curriau Purran, Mercedes c. Inverfol S.A., Publicado en La Ley Online**).-

Poder Judicial San Luis

Justipreciando el resto de la prueba rendida en autos, la inspección ocular llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz de la localidad de Candelaria, Departamento Ayacucho, señala en lo sustancial que, “... comprobando que el mismo cuenta con una vivienda de materiales con tres dormitorios, cocina comedor, baño, deposito y entrada para vehiculo que desemboca en un asador...”. (cfr. fs. 153/156).-

Al respecto la doctrina aporta que, “*La inspección judicial o reconocimiento judicial (creemos que asocia de modo incorrecto estos dos institutos), es una fuente que consiste en una serie de actos de conducta del juez, dirigidos a alcanzar procesalmente la percepción directa de un fragmento de realidad vinculada con el factum, ya sea porque es parte de este o porque actúa a modo de hecho indicador. Gnoseológica de la inspección presenta los siguientes elementos esenciales: conducta del Juez y un fragmento de realidad; pudiendo ocurrir que también se de otro elemento: un sentido indiciario que mana de ese fragmento de la realidad y arroja luz sobre el factum (LAZZARONI, El conocimiento de los hechos, p. 136). Es la prueba cuyo fin es ubicar al juez frente a determinado objeto, con el propósito de lograr que adquiera una vivencia propia. Es una prueba de cognición con naturaleza particular*”. Asimismo, esta misma doctrina agrega que, “...esta prueba es la mas simple y mas segura. Suprime generalmente toda discusión y dispensa de comentarios dilatados, al punto de que en derecho no constituye un medio de prueba distinto” (**ENRIQUE M. FALCON, “Tratado de la prueba Civil Comercial, Laboral, Penal y Administrativa, 2, Segunda edición actualizada ampliada, Editorial ASTREA, pag. 688/689).**-

Asimismo la jurisprudencia en relación a la prueba en general precisa que, “*La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la*

Poder Judicial San Luis

*cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo, es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. En la especie, la prueba pericial corrobora los dichos de los testigos en cuanto a las plantaciones existentes en el lote, su antigüedad, y la presencia de los cercos referidos. El reconocimiento judicial efectuado, también lo considero un elemento de prueba importante, ya que confirma lo expuesto por todos los testigos y el perito en cuanto a las características del terreno. En otro orden de cosas, el actor afirmó, en su escrito liminar, que instó el servicio de energía eléctrica, pago los impuestos que gravan el inmueble, y que no adeuda sumas alguna por tal concepto; como así también haber abonado las facturas de luz, alumbrado, limpieza y conservación de la vía pública y el impuesto inmobiliario en distintos periodos.”; (Civil y Comercial B1700430, Sumario 228JUBA). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, **USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal-Culzoni, pag. 357**).-*

En cuanto a la prueba documental obrante en la causa, el actor adjunta libre de deuda de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, como así también, adjunta diversas boletas de pago en relación al inmueble objeto del presente.-

Que ante la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, los resultados de la inspección ocular y demás pruebas rendidas, corresponde tener por cierto los hechos alegados.-

Que de lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 4015 del Código Civil), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y pública, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 2384 del Código Civil y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 2351 del precitado ordenamiento

Poder Judicial San Luis

jurídico).-

Por todo ello, en mérito a las fundamentaciones dadas y en aras de una argumentación sincera, eficiente, suficiente, persuasiva, controversial, sustancial y formalmente correcta, con coherencia lingüística y conceptual que sea validante de la regla jurídica, controladora de la decisión judicial, legitimadora de la actividad judicial y concretizadora del derecho resolutorio del problema, 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. 2351, 3947, 3948, 2384, 4015 y concordantes del Código Civil, art. 319 y concordantes del C.P.C., principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: I.- HACER LUGAR a la demanda articulada por la **Sra. NOEMI JOSEFA CARREÑO, D.N.I. N° 5.181.046**, declarando que la nombrada ha adquirido por **PRESCRIPCION ADQUISITIVA** (Art. 4015 Código Civil) la titularidad del inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 12 (Ley 3236) Ayacucho F° 69, N° 10.766 y padrón catastral 290.357 receptoria Candelaria

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.-

A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C.; líbrese oficio al Sr. Juez de Paz con jurisdicción en el inmueble a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia

Poder Judicial San Luis

definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

IV.- Costas en el orden causado (art. 71° y cc. del C.P.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 o en su caso OFICIESE y a la Defensoría de Ausentes con el expediente en su Publico Despacho. REGISTRESE. PROTOCOLICESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-

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 N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 263/15, art. 11 STJSL).-