

Poder Judicial San Luis

EXP 261151/13

"PEROSSA FERNANDEZ ORNELLA IVANA C/ S/ POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 11/2020.

San Luis, trece de febrero de dos mil veinte.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "*PEROSSA FERNANDEZ ORNELLA IVANA S/POSESION- N° 261151/13*", venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

R E S U L T A: I.- Que a Fs. 8/12 se presenta la Srta. ORNELLA IVANA PEROSSA FERNANDEZ, DNI N° 35.105.767 y por intermedio de sus apoderados, Dres. Ricardo Barbeito y Guadalupe Barbeito, viene a promover proceso de usucapión o demanda de posesión veinteañal en contra de quien se crea o pretenda derecho alguno sobre el inmueble de referencia, a los efectos de que previa declaración judicial del derecho que ostenta adquiera TITULO DE DOMINIO DEFINITIVO sobre el inmueble ubicado en calle Reyes Romero S/N los Pejes, de la localidad de Luján, Provincia de San Luis, de acuerdo a la descripción que se hace según Mensura Aprobada bajo el N° 7/43/07 en fecha: 11 de abril de 2007, que adjunta, cuya posesión material animus domini detenta.- Dicho inmueble no posee inscripción de dominio y se encuentra afectado parcialmente al padrón inscripto en la Dirección de Geodesia y Catastro a nombre de Marquesa Camargo de Zoloaga, padrón N° 442 de Receptoría Luján.

Dicho inmueble tiene una superficie de 1 ha. 2178 m2.- Describe seguidamente limites, medidas, linderos y colindantes.

Manifiesta que la posesión de su parte, proviene de la que ostentara el Sr. Justo Desiderio Miranda quién se la transfirió mediante contrato de cesión de derechos y acciones a su padre Sr. José

Poder Judicial San Luis

Luis Perossa, en fecha 10 de abril de 2002, rubricado ante el Escribano Humberto Agúndez, Titular del Registro Provincial N° 3 en fecha 2 de diciembre de 2002. a los fines de certificación de firmas, instrumentada en Actuación Notarial N° 00165013.- Que, el cedente, a su vez, había obtenido la posesión mediante una compraventa que hiciera a la señora Sara Soloaga de Federici en el año 1981 con la pertinente certificación de firmas instrumentada por el Escribano Eduardo R. Silva. la Sra. Zoloaga a su vez había heredado la propiedad de su madre, Marquesa Camargo de Zoloaga. Señala, luego que la posesión fue ejercida por los sujetos nombrados con ánimo de dueño en forma continua, no interrumpida, pública y pacífica y las transferencias de unos a otros se han perfeccionado por causa legal.-

Seguidamente hacer referencia a la accesión de posesiones instituto que permite, a quien invoca la prescripción adquisitiva computar y sumar a su posesión el tiempo que haya durado la posesión de la causante, en serie no interrumpida y retrospectiva hasta completar el plazo legal conforme lo dispone el art. 2476 C.C.

Afirma que tanto su parte, como su padre y los antecesores en la posesión la han ejercido en forma pública pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueño por más de veinte años.

Funda en derecho. Formula reserva del caso Federal. Inconstitucionalidad Local y Federal. Ofrece prueba. Solicita que al dictar sentencia se haga lugar a la demanda en todas sus partes, declarando adquirido por posesión veinteañal e derecho de propiedad reclamado con costas en caso de oposición.

A fs. 55 se promueve la demanda por posesión veinteañal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena

Poder Judicial San Luis

correr traslado demandados. Se ordena publicación de edictos, en dos tandas en intervalos de treinta días casa una; bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes. Se ordena la colocación del cartel indicativo.

En fecha: 24/07/2018 se acompañan digitalmente publicaciones de edictos.-

En fecha: 08/09/2017 el Sr. Defensor dictamina que hace expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apartado 2º del C.P.C.

En fecha 07/03/2018 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.

En fecha: 07/03/2018 se proveen las pruebas ofrecidas, en CPA digital.-

En fecha: 07/09/2018 luce informe de Secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

En fecha: 21/11/2019 el Sr. Defensor de Ausentes contesta demanda. Expresa que atento lo dispuesto por el Art. 1899 C.C. y Ley 14159 no formula objeciones a la Acción impetrada y que el proveyente puede continuar con los tramites de Ley.

En fecha: 30/04/2019 se clausura el periodo de pruebas. Se ponen los autos para alegar.

En ESCEXT N° 24/06/2019 de fecha: obra agregado alegato parte actora.

En fecha: 03/10/2019, se ordena el pase de autos para sentencia definitiva, providencia firme y consentida, atento notificación ministerio legis;

Poder Judicial San Luis

Y CONSIDERANDO: I.- En el caso de autos, se trata de justificar la posesión y asimismo accesión de posesiones, en virtud de lo dispuesto por el art. 7 del Nuevo Código Civil y Comercial de Nación (Ley 26994), que establece como regla general la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ergo, las que se constituyeron o se extinguieron bajo la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato, es decir, no tienen efecto retroactivo (cfr: Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo 1, Págs. 45 a 49, Edit. Rubinzal Culzoni Editores, 2014).- 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.

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 las normas del Código Civil.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el Código Civil, 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

Poder Judicial San Luis

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 de los Arts. 4005 y 4015 y concordantes del Código Civil.-

II.- Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que: 1.- Prueba Documental reservada en sobre por Secretaria y que para este acto tengo ante mi vista:

a.- Constancias de pago de impuesto inmobiliario:

Veinte (20) boletas pagadas del inmueble padrón 18-442-1 a nombre de Marquesa Camargo de Zoloaga abarcando periodo de año: 2009 al 2012, pagadas en forma consecutiva y mensualmente.

b.- Cinco (5) Comprobantes de pago de la Municipalidad de Luján: (impuestos Generales) en concepto de “pago tasa agua potable” pertenecientes en forma discontinua, a los años 2003,2005, 2006 y 2007.-

Con relación a esta materia, al respecto ha señalado la jurisprudencia: *“...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: PRESCRIPCIÓNLUIS -MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-

Poder Judicial San Luis

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.

c.- Tres recibos de pago –originales- a nombre de Jose Luis Perossa por servicios de rastreo y arado de años 2007 y 2008.

d.- Una constancia original a nombre de Perossa Jose Luis, por re empadronamiento, donde consta que la propiedad tiene riego permanente, identificada como padrón 318, del canal N° 9 de fecha: 25/10/2005 expedido por empleada administrativa.-

e.- Seis recibos originales de pago cuota semestral de años 2005, 2006, 2007; pertenecientes al pago de las cuotas sociales de la Asociación Productores Hortícolas.-

f.- dos (2) recibos de pago originales de fechas de año 2006 por concepto de pago laboreo con tractor, a nombre de José Luis Perossa.-

g.- Constancia de pago de la Asociación Civil Consorcio de Regantes de Luján a nombre de Justo Miranda.- expedida en el año 2005.-

h.- Tres (3) recibos expedidos por Omar Leyes por trabajos y cuidados de la propiedad de Lujan periodos del 16/12/2004 al

Poder Judicial San Luis

16/12/2005; desde el 16/01/2006 al 16/12/2006 y periodos del 16/01 al 16/04 del año 2007.-

Estos pagos de servicios indicados en los incs. c., d., e., y f., g., h., reflejan el comportamiento como dueño que revestían el Sr. Perossa, José Luis y su antecesor, Sr. Miranda Justo, ya que ninguna persona que tuviese la calidad de tal, pagaría tales servicios para la producción beneficiosa de una propiedad.

i.- Copia debidamente certificada por Escribano Humberto Agúndez, de Contrato de Cesión de Derechos y Acciones posesorias. instrumento privado, certificadas las firmas por Escribano donde consta que el Sr. Justo Desiderio Miranda LE. N° 3.349.831 cede y transfiere sus derechos y acciones posesorias que le corresponden al Sr. José Luis Perossa, DNI 13.996.646, describiendo la propiedad aquí objeto de la litis, de fecha: 10 de abril de 2002.

j.- Declaratoria de herederos copia certificada, dictada en fecha: 28/12/2011, donde consta que por fallecimiento del SR. JOSE LUIS PEDROSSA, le sucede en carácter de única y universal heredera su hija: ORNELLA IVANA PEDROSSA FERNANDEZ- D.N.I. N° 35.105.767.-

2.- Documental e instrumental obrante en autos:

a- Plano original N° 7/43/07 obrante a fs. 33 de autos, aprobado por la DPIP en fecha: 06 de septiembre de 2007, confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz, Mat. 228 C.A.S.L., **Carece de Inscripción de dominio; PADRÓN N° 442,** Receptoría Lujan ubicado en el Departamento Ayacucho, artido: Lujan, Lugar: Calles Reyes Romero S/N – Los Pejes, Lujan, solicitada por JOSE LUIS PEROSSA cuyos límites y linderos obran en dicho plano,

Poder Judicial San Luis

identificada como **parcela: A, con una superficie de 1 Ha 2178 m2.-**

b.- Contestación de Oficio de la D.P.I. Tierras

Fiscales: donde consta en su respuesta a fs. 28 de fecha: 24/10/2014, que el inmueble a usucapir “*no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis*”, Fdo. Dpto Inmuebles DPIP –Sr. Armando Muñoz.

c.- Contestación de Oficio del Registro de la

Propiedad Inmueble: obrante a fs. 32, emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble, conforme el cual el Inmueble objeto de esta Acción, ***carece de inscripción de Dominio***; informe expedido en fecha: 01/12/2014.

De todas las pruebas analizadas ut supra se infiere que las actoras han tenido y mantenido a lo largo tiempo el animus domini, como así sus antecesores, -Sres. Fermin Diaz y Elba Rosa Gallardo-, es decir ha efectuado actos que demuestran la intención de comportarse como dueño.-

3.- Testimoniales: De las declaraciones testimoniales de los Sres. OMAR LEYES D.N.I.: 20.836.063, Sr. FELIPE BIANCHI D. N.I.. N° 17.646.210, BARBEITO MARIA DEL ROSARIO DNI.: 31.803.913 y Sra. ROSALES GLADYS ESTELA DNI.: 20.413.886, todos oriundos del lugar, que son o han sido vecinos de la parte actora, son contestes en afirmar que la actora y su madre Ana, poseen el inmueble desde el año 2000 aproximadamente, que antes de esa fecha el dueño era el Sr. Miranda, Justo. Que antes de que lo tuviera en posesión la Srta. Perossa Fernandez Orenella Ivana y su madre, la propiedad sólo tenía plantaciones de choclos y un pequeño cuarto donde vivía el Sr. Miranda,

Poder Judicial San Luis

luego el Sr. Perossa, José Luis, padre de la actora, la fue ampliando, le hizo cocina un baño mas y dos o tres dormitorios con un galpón, bien conservado. Que sembraban estilo huerta, y se encuentra al lado de un predio donde se iban a plantar hierbas aromáticas.- Todos dan razón de sus dichos en forma precisa y clara. Que han poseído siempre en forma pacífica, pública desde que comprara el Sr. Perossa, padre de la actora. Que ha poseído de buena fe. Inclusive ha pagado el agua, lo sebe el testigo Bianchi, Felipe porque *“...esa propiedad tenía derecho de riesgo, pero en el 2002, cuando cambió la legislación se dieron concesiones de riesgo y para poder mantener la huerta debía estar inscripto en los padrones de agua respectivos; y no te dan servicio si no están inscriptos y tampoco AGUAS SAN LUIS, si uno pide informes anteriores no te los expiden porque no tienen antecedentes.”*- Aclara que anteriormente era un CONSORCIO DE REGANTES, hasta el año 2000 aproximadamente.-

De lo que se infieren los actos posesorios del actor a través de la actividad de la huerta de hierbas aromáticas en la propiedad, lo que demuestra que es un predio útil, que está cuidado y que nadie la turbado su posesión.

4.- Constatación Judicial: obrante en autos actuación digital OFR: 261151/1, cuya acta transcribo textualmente en la parte pertinente, expresa: *“...DILIGENCIA DE OFICIO: 9439432/18 OFR 261151/1 En Luján, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luís, a los diecinueve días del mes de Junio del año dos mil dieciocho, en cumplimiento de Oficio N°: 9439432/18 en autos caratulados “ CUADERNO DE PRUEBAS ACTORA: PEROSSA FERNANDEZ ORNELLA IVANA C/ S/POSESION” CPA Expte N°: 261151/1 que tramita por ante el Juzgado Civil, comercial y Minas N°: 1 de la Ciudad de San Luís, siendo la hora diez, me*

Poder Judicial San Luis

constituyo en Inmueble ubicado sobre calle Reyes Romero s/n, barrio Los Pejes de esta Localidad de Luján, y procedo a constatar: se encuentra, sin habitante alguno, observándose una casa de construcción antigua, muy bien cuidada y conservada, su frente revocado y pintado, con todas sus aberturas en perfectas condiciones, un jardín con césped bien cuidado y cerrado con verjas de hierro, el resto del predio se encuentra desmalezado y completamente cerrado con alambrado en buen estado de conservación, observándose plantas frutales y de sombra bien cuidadas, este Inmueble cuenta con agua potable y luz eléctrica. En su puerta principal hay un letrero con la siguiente leyenda: "INMUEBLE SUJETO A POSESION VEINTEAÑAL EN AUTOS CARATULADOS "PEROSSA FERNANDEZ ORNELLA IVANA C/S/POSESION-EXPT.261151/13-JUZGADO CIVIL N°:1 DE LA CIUDAD DE SAN LUIS, A CARGO DEL JUEZ SUBROGANTE EN TURNO". Siendo la hora diez y treinta, doy por finalizada la presente acta, doy fe.- LA PRESENTE ACTUACION SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN EL SISTEMA DE GESTION INFORMATICO POR EL SR. RICARDO JURI, JUEZ DE PAZ DE LUJAN, (S.L.)".-

Asimismo, denota la publicidad de la posesión ya que la actora ha conservado el cartel indicativo ordenado oportunamente por el Juzgado, en el curso del trámite del presente proceso.

De las testimoniales y constatación judicial rendidas en autos, se puede cotejar que la parte actora ha ejercido a través de actos materiales el *corpus*, demostrando ante la comunidad en donde desarrolla sus actividades su comportamiento como dueño de la propiedad, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de

Poder Judicial San Luis

autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el *animus domini* y *el corpus*, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida tanto por parte del accionante, como de sus antecesores -Sr. Perossa padre; Sr. Justo Miranda y anteriormente las Sras. Marquesa Camargo de Soloaga y luego Sara Soloaga de Federici, por más de veinte años (desde 1981 aprox.) respecto del bien que pretende usucapir, por accesión de posesiones; por el lapso, condiciones y requisitos que determinan los Arts. 4005, 4015, 4016 cctes. y sgtes. del C.C. - Lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.

Con relación a las costas, atento las constancias de autos, corresponde sean impuestas por su orden.-

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

1°.- HACIENDO LUGAR en todas sus partes a la demanda interpuesta a fs. 118/120.- En su mérito, **DECLARANDO** que la **SRTA. ORNELLA IVANA PEROSSA FERNANDEZ- D.N.I. N° 35.105.767**, ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, la titularidad del dominio del Inmueble individualizado en el Plano de Mensura **N° 7/43/07** obrante a fs. 33 de autos, aprobado por la DPIP en fecha: 06 de septiembre de 2007, confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz, Mat. 228 C.A.S.L., **Carece de Inscripción de dominio;** **PADRÓN N° 442**, Receptoría Lujan ubicado en el Departamento Ayacucho, Partido: Lujan, Lugar: Calles Reyes Romero S/N – Los Pejes, Lujan, solicitada por **JOSE LUIS PEROSSA** cuyos límites y linderos obran en dicho plano, identificada como **parcela: A**, con una superficie de **1 Ha 2178 m2.-**

Poder Judicial San Luis

2°.- 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.

3°.- IMPONER las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.)-

4°.- DIFERIR la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales intervinientes acrediten en autos su condición tributaria ante la A.F.I.P. e inscripción ante la D.P.I.P.-

5°.- 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, dese copia, protocolícese.
NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.

Poder Judicial San Luis

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1.- Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/17, art.9 STJSL.-