

Poder Judicial San Luis

EXP 121551/8

"LOPEZ MARTA OFELIA C/ CABRAL MIGUEL Y OTROS S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: CIENTO CUARENTA Y UNO

VILLA MERCEDES, (San Luis), Tres de Octubre de 2018.-

AUTOS: "LOPEZ MARTA OFELIA C/ CABRAL MIGUEL Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" – EXP 121551/8".-

VISTOS: Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que la presente causa principia en el Juzgado Civil N° 2 donde surge que a fs. 9/10 vta. de autos, se presenta la Sra. MARTA OFELIA LOPEZ, D.N.I.: 4.264.393, con patrocinio letrado de los Dres. Miguel Angel Agúndez y Silvia C. Zalazar e inicia demanda posesoria veintañal contra MIGUEL CABRAL y/o sus herederos y/o quien resultare titular dominial, tendiente a obtener el título de propiedad respecto del inmueble urbano sito en calle Libertad N° 484 esq. Montevideo, inscripto al Tomo 43 de Pedernera, Folio 98 N° 5099, Padrón 57485, Receptoría Mercedes, Sección 7, Manzana 470, Parcela 1 y que hace una superficie de 1.874,89 m2. La mensura (según plano N° 3-119-94 de fecha 14/12/1994 y aprobado en fecha 19/09/2013 glosado a fs. 75) practicado por el Agrimensor Mario R. Balmaceda Mat. 150, la que afecta la totalidad del título y padrón con superficie de 1.874,89 m2 a nombre de Miguel Cabral, dominio inscripto al Tomo 43 de Pedernera, Folio 98, N° 50599, Padrón 57.485, receptoría Mercedes,

Poder Judicial San Luis

según el cual mide al norte 43,30 m, línea A-B; al Este 43,30 metros línea B-C; al Sur 43,30 metros, línea C-D y al oeste 43,30 metros línea D-A. Linderos: Al Norte linda con calle Libertad 51278, Sur con Intendencia Municipal de Villa Mercedes – Padrón N° 72.483, al Oeste con calle Montevideo y al Este con Rosa Quiroga y Josefina Quiroga, Padrón N° 78.391 e Intendencia Municipal de Villa Mercedes, Padrón N° 57.486.-

Manifiesta la promoviente la posesión en carácter de cónyuge del Sr. Adolfo Brito (fs. 4 y vta), quien fuera comprador en remate público de dicho inmueble en la Sucesión de Miguel Cabral que tramitara en el año 1972 (fs. 5 y vta). Que el inmueble se encuentra en posesión de la actora de manera pública, pacífica continua e ininterrumpida desde hace más de 20 años, lapso durante el cual han existido múltiples actos posesorios tales como pago de impuestos, tasas y contribuciones que gravan el inmueble, como así también ha realizado diversas mejoras. Que el inmueble no afecta tierras fiscales y del informe de dominio surge que el titular es el demandado Sr. Miguel Cabral. Ofrece prueba y funda en derecho. Se acompaña documental en una (4) foja. Se abona tasa de justicia (constancias de fs.2/3) y a fs.6/8 adjunta copia del Impuesto Inmobiliario a nombre de Miguel Cabral.-

Que habiéndose cumplido con las medidas ordenadas a fs. 36 y siendo su resultado infructuoso, a fs. 53 se tiene por interpuesta demanda por posesión veinteañal la que tramitará por vía del proceso ordinario.-

A fs. 70 se adjunta libre deuda relacionado al inmueble objeto de litis y a fs. 76/79, se acompaña oficios diligenciados a la Dirección de Catastro, informando la entidad que el inmueble

Poder Judicial San Luis

relacionado no afecta tierras fiscales, como así también remite certificado de avalúo fiscal emitido por el Departamento Valuaciones y Departamento de Inmuebles Fiscales.-

Que a fs.84 se tiene por declarada la rebeldía de la parte demandada.-

Que a fs. 94 se abre la causa a prueba, formándose el Cuaderno de la Parte Actora, informando la Actuaría a fs. 101 en relación a los medios probatorios producidos en autos.-

Que a fs. 105 y vta, se comunica el fallecimiento de la parte actora (conforme documentación que corre agregada a fs. 102/104), compareciendo la Sra Nancy Manuela Britos, tomando participación y recusando a la Sra Juez titular del Juzgado Civil N° 2 en los términos del art. 14 del CPCyC, y, una vez recibidos los autos de marras (107), a fs. 109 me avoco al conocimiento de la presente causa.-

Que encontrándose firme y consentido el avocamiento, en la Actuación N° 8838569 de fecha 20/03/2018 la Actuaría rinde informe en relación a las pruebas producidas.-

Que habiéndose expedido favorablemente la Sra Encargada del Organo Contralor de Tasas en la Actuación N° 8929514 de fecha 03/04/2018, en la providencia de fecha 24/05/2018 (Actuación N° 9264130) se llama autos para dictar Sentencia y en este estado, pasan a mi dependencia a fin de dictar el respectivo pronunciamiento de mérito.-

Y CONSIDERANDO: 1.= Atento lo dispuesto en Art 7 CCyC, tal me he pronunciado en autos "TRIOLO JOSE ANTONIO C/ GUIDOTTI RUBEN F. Y OTROS - POSESIÓN VEINTEAÑAL - EXP 116607/9", al que remito en lo particular en honor a la brevedad ("...

Poder Judicial San Luis

la sentencia recurrida en lo que a este punto respecta, remite a los fundamentos dados por ese mismo Tribunal en otra causa ... lo que es absolutamente válido, por razones de economía procesal, práctica que es utilizada por la mayoría de los tribunales, incluso por la Corte Suprema; por lo que no se advierte la falta de fundamentación que aduce el recurrente, debiendo rechazarse el agravio ..."

(Cfr. http://www.jurisprudencia.justiciasanluis.gov.ar/bestandardefallos_more.asp?search_fd4=STJSL-C-066-2009.-), y sin perjuicio de lo establecido en el incipiente Art. 1905 CCyC (usucapión larga) sostiene la Dra. Kemelmajer en su obra "*LA APLICACION DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL A LAS RELACIONES Y SITUACIONES JURIDICAS EXISTENTES*", 1º ed, R-C, Sta Fe, 2015, p. 161, que "El CCyC ha zanjado la disputa en torno a los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga a favor de la tesis minoritaria que sostiene la no retroactividad de la sentencia (art. 1905)... Si se cumple antes, tratándose de una cuestión debatida en doctrina y jurisprudencia, sería deseable que el juez aplique el criterio de la nueva ley", en tal dirección, a propósito de lo dispuesto en Art. 7 CCyC, toda vez el acaecimiento de la cuestión litigiosa bajo la vigencia del Cód.Civ. y el principio de legalidad, este pronunciamiento, lógicamente, será dictado en consecuencia.-

2.= Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y pacífica del bien, impone acreditar los recaudos procesales previstos en el Art. 24 Ley 14.159 y las normas de fondo.-

Poder Judicial San Luis

“En el juicio de usucapión, es necesario acreditar los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, debiendo ser suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe tener conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponda los derechos que le han sido desconocidos” (G. A. s. Prescripción adquisitiva /// Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Sala III, Posadas, Misiones; 21-12-1995; Revista Jurídica del Nordeste; RC J 93/05).-

3.= En esa dirección, la actora acompaña Plano de Mensura N° 3-119-94 de fecha 14/12/1994, aprobado en fecha 19/09/2013 y confeccionado por el Agrimensor Mario R. Balmaceda Mat. 150, el que afecta la totalidad del título y padrón con superficie de 1.874,89 m² a nombre de Miguel Cabral, dominio inscripto al Tomo 43 de Pedernera, Folio 98, N° 50599, Padrón 57.485, receptoría Mercedes, según el cual mide al norte 43,30 m, línea A-B; al Este 43,30 metros línea B-C; al Sur 43,30 metros, línea C-D y al oeste 43,30 metros línea D-A. Linderos: Al Norte linda con calle Libertad 51278, Sur con Intendencia Municipal de Villa Mercedes – Padrón N° 72.483, al Oeste con calle Montevideo y al Este con Rosa Quiroga y Josefina Quiroga, Padrón N° 78.391 e Intendencia Municipal de Villa Mercedes, Padrón N° 57.486, cuyo original se encuentra reservado en Secretaría y se condice con el original que corre agregado a fs. 75 de autos .-

Se acompañan constancias de Pago de Impuestos Inmobiliario correspondiente al primer vencimiento 2007 (fs. 6), Tasas por Servicios Generales período 04/2008 (fs. 7) y Obras Sanitarias Villa Mercedes, marzo/abril del año 2008 (7/9). Que al respecto, no es necesario que el poseedor acredite el pago de

Poder Judicial San Luis

impuestos desde el comienzo de la posesión ni durante un período de veinte años, que es el tiempo requerido para usucapir. Normalmente el pago del primer impuesto no marca el comienzo de la posesión, dado que quien ocupa la cosa y la tiene para sí, por lo regular deja pasar el tiempo para que su posesión se consolide y en el que no va a ser perturbada para recién después comenzar a pagar tributos. Si los pagos en cuestión se realizaran durante un período razonable, unido a otras probanzas -incluida la testifical (fs. sub 15/16) y aún excepcionalmente sólo con la testifical-, alcanzan para llevar al juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido. Asimismo, carece de relevancia que los recibos del pago de impuestos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.-

Es cierto que la Ley 14159, reformada por el decr.-ley 5756/58, establece que a los fines probatorios de la prescripción adquisitiva de la propiedad, deberá ser especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que la graven.-

Que conforme al derecho de fondo la posesión que conduce a la adquisición del dominio, requiere la concurrencia del corpus y del ánimos, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.).-

Que ello importa acreditar el ejercicio de actos posesorios que en la causa se vinculan con el informe de la Dirección de Rentas que da cuenta del pago del impuesto .-

Que a fs. 31/32 se acompaña informe de dominio del Registro de Propiedad inmueble de fecha 08/03/2010, del que surge que el inmueble se encuentra inscripto al Tomo43- Dpto Pedernera- Folio

Poder Judicial San Luis

98 N° 5099 de fecha 19/02/1937. Titular Registral: Miguel Cabral. de 468,7225 mts. No registrando modificaciones, gravámenes, limitaciones ni restricciones.

A fs. sub 15/16, Act 8471784/17 del 26/12/2017 las testimoniales de Julia Lilia Chavero, Gladys Barsanti y José María Pereira, quienes declaran en el mismo sentido. Que las testimoniales producidas son realizadas por personas de conocimiento de la actora y son por su coherencia eficaz para acreditar la realización de actos posesorios (ánimo de dueño), durante un período que excede el requerido por el art. 4015 del C.C.. En la misma dirección, la documental, es eficaz también para acreditar el animus domini para que simultáneamente con el corpus, se acceda a la posesión hábil para adquirir el dominio (art. 24 inc. c) ley 14.159 y art. 2425 inc. 7° del C. C.).-

Que el extremo previsto en Art 918 CPCC se encuentra cumplido a fs sub 19/20 CPA acumulado en este expediente mixto.-

Se ha acreditado el corpus y animus domini de forma cabal e indubitable, mediante la realización de idónea prueba compuesta llevando a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. *“Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373, Código Civil, y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del propietario, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al*

Poder Judicial San Luis

propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos.” Estado Nacional -Ministerio del Interior- vs. Provincia de Buenos Aires s. Usucapición /// Corte Suprema de Justicia de la Nación; 27-09-2005; Rubinzal on line; RC J 2081/05.-

4.= Diferir la regulación de honorarios profesionales Inter exista base firme a sus efectos y se de cumplimiento a lo dispuesto por Art. 9-26 Ley IV-0910-2014.-

Por lo expuesto y establecido por las normas citadas **RESUELVO:** I) Hacer lugar a la demanda de posesión veinteañal iniciada por la Sra. MARTA OFELIA LOPEZ, D.N.I.: 4.264.393. En su mérito, declaro adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble sito en la localidad de Villa Mercedes, calle Libertad N° 484 esq. Montevideo- Dpto. Pedernera de la Provincia de San Luis, cuyas medidas, linderos y superficie da cuenta el plano de mensura registrado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3-119-94 de fecha 14/12/1994. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos, haciendo constar persona autorizada para su diligenciamiento.- II) Costas al actor.- III) Firme que se encuentre la misma, por Secretaría cumpliméntese con lo establecido por el art. 921 CPCC y Resolución N° 16 STJSL-SA-2014. IV) Diferir la regulación conforme considerando 4.) .- **NOTIFÍQUESE.-**

La presente resolución se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Cynthia Alcaraz Díaz-Juez, en el sistema de Gestión Informático del Poder Judicial de la Provincia de San Luis, conforme lo dispuesto por artículo 9 del Reglamento General del Expediente Electrónico 61/17.-

Poder Judicial San Luis