

EXP 372533/21

"CANGIANO GARGIULO EMILIO EDUARDO C/ GARGIULO EDUARDO ANTONIO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 248/2024.-

San Luís, 14 de Octubre de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: "**CANGIANO GARGIULO EMILIO EDUARDO C/ GARGIULO EDUARDO ANTONIO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**" EXP: 372533/21, traídos a mi despacho a los fines del dictado de sentencia definitiva, y de cuyo examen,

RESULTA: Que en A.D. N° 17174181 se presenta el Sr. Emilio Eduardo Cangiano Gargiulo D.N.I. N° 22.852.515 con el patrocinio letrado de la Dra. Andrea Pedano Mat. 1938, interponiendo demanda de posesión veinteañal en contra del Sr. en contra de EDUARDO ANTONIO GARGIULO (fallecido) y/o sus sucesores, y/o sus herederos, y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 34s/n°, El Lince, Departamento: Juan Martín de Pueyrredón, Partido: La Capital, Padrón N° 312, sin Inscripción de Dominio, Receptoría: Charlone, correspondiente al Plano N° 1/328/19, confeccionado por el Agrimensor Jonathan W. Sandoval, Parcela 73 constante de una superficie de OCIENTA Y SIETE HECTAREAS TRES MIL SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS (87 ha 3061,05 m²) con los siguientes límites NORTE: Ruta Provincial N° 34, OESTE: Juan Emilio Ortega, ESTE: Carlos Olmos, y SUR: Eduardo Antonio Gargiulo.-

Relata que su antecesor, el Sr. Eduardo Antonio Gargiulo comenzó a poseer el inmueble en el año 1998, habiéndolo adquirido por cesión de derechos y acciones posesorias de parte de los Sres. Nilda Esther Figueroa de Gutiérrez, Germán Carlos Gutiérrez, Liliana Esther Gutiérrez y Gilberto Cesar Pereira Montenegro. Por lo que el señor Eduardo Antonio Gargiulo ejerció la

posesión en forma pacífica, ostensible e ininterrumpida del inmueble objeto de autos desde su adquisición en 1998 hasta su fallecimiento.

Que la señoritas Luisa Raquel Gargiulo y María Belén López Gargiulo en su doble calidad de poseedoras *animus domini* y de únicas herederas universales del señor Eduardo Antonio Gargiulo, según consta en declaratoria de herederos dictada en los autos caratulados “Aprea Natividad y Gargiulo Eduardo Antonio s/ sucesión Ab Intestato” Expediente 301715/16, que tramita por ante el Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 4 de la ciudad de San Luis, le cedieron todos los derechos y acciones hereditarios y posesorios que les correspondían en la sucesión de Eduardo Antonio Gargiulo, conforme surge de la Escritura Pública de cesión N° 96 de fecha once de julio de dos mil dieciocho y Escritura Pública N° 43, de fecha tres de junio de dos mil veinte, ambas autorizadas por el escribano Rodolfo Esteban Fages.

Que así, ha continuado con la posesión *animus domini* del inmueble de autos de manera ostensible, pacífica e ininterrumpida. Que supera holgadamente el mínimo exigido por el art. 1899 del CCC para este tipo de usucapión larga, utilizando la unión de posesiones en los términos del 1901 del CCC.

Cita jurisprudencia.

Aduce que el inmueble se encuentra debidamente delimitado y cerrado en sus costados con alambre de 6 hebras, su ingreso se realiza por tranquera ubicada sobre ruta N° 34. Que siempre ha sido destinado a la actividad agrícola ganadera, desde que fue adquirido por el demandado, se conformó una unidad económica de explotación junto a otras propiedades linderas al Sur y Oeste, conocidas como El Lince.

Que en el inmueble predomina el monte con partes laborables y tiene agua de vertiente y agua surgente del Cerro El Lince.

Que exista una casa con las comodidades básicas de habitabilidad, de material, con aberturas y rejas.

Aduce que en ejercicio de la posesión, tanto el actor como sus antecesores han mantenido los alambres, efectuado picadas, reparado los

deterioros y conservado el inmueble y vivienda, asimismo han abonado los impuestos correspondientes.

Finalmente, funda en derecho, ofrece prueba de la que intenta valerse y solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes, con costas en caso de oposición.

En A.D. N° 17473042 obra contestación de oficio del Juzgado Civil N° 4, acompañando declaratoria de herederos del demandado.

En A.D. N° 17565555/21 obra contestación de la Municipalidad de San Luis, informando que el inmueble a usucapir no afecta patrimonio municipal.

En fecha 30/09/2021 A.D. N° 17613309 se tiene por promovida demanda de posesión Veinteañal, ordenándose se corran los traslados correspondientes.-

En A.D. N° 18310185 se adjuntan edictos, de los cuales la actuaria informa en A.D. N°18453316/22, que los mismos fueron publicados por el plazo de Ley, sin que se haya presentado persona alguna reclamando derechos.

En A.D. N° 21494532 se designa al Defensor Oficial Civil para que asuma la representación que pudiere corresponderle, quien en fecha 27/06/2023, formula reserva de contestar la demanda, luego de producida la prueba.

En fecha 3/11/2023 se lleva a cabo audiencia preliminar, conforme lo previsto por el art. 360 del C.P.C.C., ordenándose la apertura a prueba y proveyéndose la misma.

En A.D. 24248241 obra que se ha llevado a cabo la audiencia de vista de causa, en la que se clausura el periodo de prueba.

En A.D. N° 24410194 contesta demanda el Defensor Oficial Civil manifestando que no tiene objeciones que formular al trámite dado.

En A.D. N° 24295165 obra acompañado alegatos presentados por la parte actora.

Finalmente en fecha 10/05/2024 se dispone pasar autos a mi despacho para dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO: que corresponde dictar sentencia en los términos del art. 163 CPC.

I.- Cuestión Preliminar. Ley aplicable

Que encontrándose la presente causa a estudio de la suscripta, teniendo en cuenta que el 1º de agosto de 2015 entro en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que me ocupa.

Que el art. 7º del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario.

Que ambos principios (aplicación inmediata y retroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.

La norma transitoria relativa a la prescripción establece: “Modificación en los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”, esta norma evita los inconvenientes generados por el viejo art. 4051 CC.

Se ha decidido que, “como regla, el plazo de prescripción se rige por la ley vigente al momento en que comenzó a correr, por lo tanto no se aplican los nuevos plazos si los del Código de Vélez ya estaban vencidos al momento de la entrada en vigencia del CCyC”.

En consecuencia advierto que en la especie los actos posesorios en la que se funda la acción nacieron en el año 1998; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquel entonces, hoy derogada. (En este sentido KEMELMAJER DE CARLUCCI, A. LA LEY 02/6/2015, punto IV último párrafo; LORENZETTI, R.L., en “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” T. 1 pag. 47 y sgtes, Ed. Rubinzel Culzoni; “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” Tit. Preliminar Libro I, Ed. INFOJUS; P. 23 sgtes; id. SCBA, Ac. 107.423).

Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los

artículos 4015 y 4016 del Código Civil, y que esa posesión se haya ejercido durante el plazo legal requerido.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 2384 del 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 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 es 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. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, consistente en: Plano de Mensura N° 1-328-19; copia DNI: 22.852.515; informe catastral N° 1246-2021; certificado de avalúo N°5862-2021; informe RPI Tramite N° 21-14288; informe de Geodesia y Catastro en de fecha 7/7/2021, en 5 fs; 2 impuestos inmobiliarios; libre deuda N° 11494472; estudio catastral de fecha 29/7/2021; copia certificada de escritura N° 34; copia certificada de escritura N° 43; copia certificada de escritura N° 96.

En primer lugar se puede observar que se acompañan comprobantes de pago de impuestos desde el año 2009, además no se ha acompañado prueba documental que acredite en forma regular el pago de impuestos de antigua data, por lo que corresponde se continúe analizando el resto de las probanzas.

Sobre el tema, si bien la ley le acuerda a estas constancias alto valor probatorio al prescribir “Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (art. 24 inc. c de la ley 14.159” pero

no condiciona a admisibilidad de las acción si hay otras pruebas que en conjunto demuestren la posesión de vente año publica y pacífica.

Ya no es un requisito indispensable (Conf. Marta Marcolín de Andorno: Prescripción adquisitiva (inmobiliaria y mobiliaria), 2^a ed, Zeus, Rosario, 1974: "Debe atribuirse carácter complementario y corroborante de la posesión el pago del impuesto del inmueble que se pretende usucapir. ... no puede ser considerado requisito sine qua non para la procedencia de la acción" (p. 115), y en la actualidad los tribunales, con acierto, afirman que esa expresión significa que "si bien es importante acreditarlo a los fines de la prueba, su omisión no es una condición esencial que obste a la procedencia de la acción"(Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3^a, 12 febrero 1981, "Oroño C.R. c/ Sánchez", Zeus, T. 23, R - 4 (1858)..., insistiendo en que "la ley 14.159 no impone la necesidad de acreditar el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble como condición para que la acción pueda prosperar, sino que se limita a mencionar el hecho como una prueba que será especialmente considerada" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3^a, 11 marzo 1981, "Ghiringhelli, A. c/ Ricci, P. y otros", Zeus, T. 23, R - 46 (2097); y que "el pago de impuestos que gravan el inmueble motivante de la usucapión ha pasado a revestir la condición de prueba privilegiada en atención a la especial relevancia que le otorga la ley civil" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 2^a, 26 noviembre 1986, "Neme, Alejandra y Neme, Carmen", Zeus, T. 45, R - 23 (8465). Pero, "como el pago ha dejado de ser condición indispensable para que la acción de usucapión pueda prosperar, es evidente que el poseedor puede lograr un pronunciamiento favorable aunque se haya abstenido de abonar los impuestos durante todo el lapso de la posesión, siempre y cuando por otros medios acredite fehacientemente la concurrencia de los presupuestos a que la ley ha condicionado la producción del efecto adquisitivo de la posesión" (Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4^a, 22 febrero 1991, "Gil, Graciela", Zeus, T. 56, R - 30 (13.033); razón por la cual un tribunal de la Capital Federal ha sostenido que: "Excluida la prueba consistente en el pago de las cargas fiscales ello no impide declarar operada la transmisión del dominio por usucapión, si la restante prueba documental y de testigos permite formar convicción al respect.o(Cam. Civil Capital, sala E, 25 septiembre 1978, "Sommers, Bernardo A. c/ Herbst, Carlos", E.D. 82-695 (caso 31.888).

<http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artpagodeimpuestosusucion> EL PAGO DE IMPUESTOS Y LA USUCAPIÓN por Luis Moisset de Espanés Zeus, T. 74, J-331.

Además, de la documental acompañada obra cesión de derechos posesorios de fecha 3/03/1998 en la que los Sres. Nilda Esther Figueroa de Gutiérrez, Germán Carlos Gutiérrez, Liliana Esther Gutiérrez y Gilberto Cesar Pereira Montenegro ceden los derechos del inmueble en cuestión al aquí demandado, Sr, Eduardo Antonio Gargiulo. También observo obran dos cesión de derechos y acciones posesorias de las herederas del Sr. Gargiulo Eduardo Antonio, en la que en fechas 3/06/2020 y 11/07/2018, las cuales le ceden el inmueble del demando al actor de autos. Con ello se intenta acreditar lo alegado por la parte actora, respecto a la realidad posesoria, que en la sucesiva accesión sumaría la antigüedad requerida por la Ley, desde los orígenes de la posesión acreditaría el plazo mínimo de 20 años, requerido para la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva. Que quien pretende usucapir debe probar de modo convincente los extremos requeridos por la ley, es decir el corpus y el animus por el tiempo exigido; que la actora invoca la accesión de posesiones, con su antecesor Gargiulo Eduardo Antonio, quien comenzó a poseer el inmueble desde el año 1998.

Al respecto ha dicho la doctrina: “*Luego, ello nos lleva a interrogamos, para qué sirve entonces hacer una cesión de derechos posesorios si estos se derivan de la posesión misma, bastaría hacer simplemente la tradición para adquirir la posesión y consecuentemente como efectos de la misma obtendrían esos derechos. Lo que sucede es que: si obtiene la cosa y empieza a poseerla, va a querer hacer valer principalmente dos de esos derechos: las acciones posesorias y la posibilidad de usucapir, los cuales necesitan o exigen cierto tiempo en la posesión, que a veces no es fácil conseguir por sí solo, sino sumando la posesión, que sobre la cosa, tenía el anterior poseedor, (lo que llamamos Accesión de Posesiones). Esos son los derechos posesorios entonces objeto de este contrato.*

Necesidad de la cesión de derechos para la accesión. El sucesor particular, al contrario que el universal inicia una nueva posesión totalmente independiente de la anterior. Más aún teniendo en cuenta que la posesión es un hecho, se comprende que lo que se transmite es la cosa sobre la cual ejercerá su poder el nuevo poseedor. Pero este sucesor particular tiene la facultad de unir las

posesiones, y esta suma es lo que se llama accesión de posesiones. Claro que para realizar la Accesión son necesarios, ciertos requisitos: 1) Que las dos posesiones no sean viciosas 2) Que se liguen inmediatamente, sin que estén separadas por una posesión viciosa 3.) Que se liguen por un vínculo de derecho entre el autor y el sucesor. Remarcamos el tercer inciso que es el que nos interesa en este trabajo, ya que "el vínculo de derecho está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa. Lo que permite la accesión es la transmisión por actos entre vivos y a título derivado. Debe haber un título o causa aunque obviamente no será título suficiente, pues si éste existiera no sería necesario usucapir. Queda entonces establecida la utilidad de la cesión de esos derechos posesorios que tenía el autor, ya que permite la accesión con la posesión de su sucesor a título singular, por la necesidad de una causa que la mera tradición de la cosa, no satisface.(Highton, Elena I. "Dominio y Usucapión" 2da. Parte, Ed. Hammurabi, Bs. As. 1983, Pág. 164. 8 Código Civil, se transcribe parte de la nota al 2476, la cual explica y resume los requisitos que establecen los art. 2475 y 2476. COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA REVISTA NOTARIAL 1999-1 Nro. 77).

Por todo ello, corresponde continuar analizando las probanzas aportadas.

Según acta de constatación judicial obrante en actuación Nº 23810279/23, llevada a cabo por la Sra. Secretaria del Juzgado manifiesta que habiéndose constituido en el inmueble en cuestión, deja constancia de la presencia de la Dra. Andrea Pedano, patrocinante de la parte actora y del Sr. Boenigk Alejandro, encargado del inmueble, asimismo acompaña fotografías que dan fe de lo actuado.

En actuación Nº 15275038/20 y 16404248/21 obran audiencias testimoniales de los Sres. Luis Eduardo Devia, Mónica Alicia Díaz, Marcelo Pascual Muñoz, Miguel Flores, Eric Andrés Garro, Hernán Licata y Jorge Daniel Rosas los cuales son coincidentes en manifestar que conocen el inmueble en cuestión, que les consta que desde hace más de veinte años era poseído por Gargiulo Eduardo Antonio, que actualmente es poseído por Emilio Eduardo, aproximadamente desde el año 2016. Que las mejoras que tiene el inmueble

tratan de alambrados mantenidos, se mejoró y amplió una casa, caminos, provisión de agua, mantenimiento general del campo. Con respecto a si alguna persona haya efectuado reclamos sobre el terreno los testigos son coincidentes en manifestar que no lo saben. Que la actividad que se lleva a cabo es agrícola, ganadera. Que todo lo manifestado, es público y notorio.

En el análisis de las declaraciones rendidas, es necesario resaltar que la valoración de la prueba testimonial y su fuerza probatoria debe apreciarse según las reglas de la sana crítica, procurando desentrañar el mérito o la inconsistencia de la declaración con las demás circunstancias de la causa que corroboren o disminuyan su fuerza, observando igualmente la calidad de los testigos.-

En actuación Digital N° 21387979 el Defensor Oficial contesta demanda no formulando objeción legal a la acción interpuesta.

Por último, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha realizado diversos y numerosos actos materiales en el inmueble, que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándose ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, comportando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 4015 del C.C., lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

Con relación a las costas, por no existir en estos obrados contraparte, y en definitiva serán soportadas en su totalidad por la actora, corresponde sean impuestas por su orden.

En merito de todo lo expuesto,

FALLO:

1) Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su merito, declaro que Sr. **CANGIANO GARGIULO EMILIO EDUARDO D.N.I. N° 22.852.515**, ha adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 34 s/n°, El Lince, Departamento: Juan Martín de Pueyrredón, Partido: La Capital, Padrón N° 312, sin Inscripción de

Dominio, Receptoría: Charlone, correspondiente al Plano N° 1/328/19, confeccionado por el Agrimensor Jonathan W. Sandoval, Parcela 73 constante de una superficie de OCHEENTA Y SIETE HECTAREAS TRES MIL SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS (87 ha 3061,05 m²) con los siguientes límites NORTE: Ruta Provincial N° 34, OESTE: Juan Emilio Ortega, ESTE: Carlos Olmos, y SUR: Eduardo Antonio Gargiulo.-2) Mandando a efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y la publicación en la página Web del Poder Judicial tal lo dispuesto en el Art. 921 del C.P.C..-

- 3) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-
- 4) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales acrediten en autos su condición tributaria.-

Regístrate. Notifíquese personalmente o por cédula.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Geraldina Inés Ibáñez, Juez en lo Civil, Comercial y Ambiental del Juzgado N° 2 de la ciudad de San Luis.-