

Poder Judicial San Luis

EXP 73219/9

"QUEVEDO SUSANA CYNTHIA C/ QUEVEDO MENDOZA QUEVID Y OTROS S/
POSESION"

Sentencia Definitiva N°

/2.016.-

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

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas:
**"QUEVEDO SUSANA CYNTHIA C/ QUEVEDO MENDOZA QUEVID,
QUEVEDO MENDOZA JULIO A. Y OTRO S/ POSESION VEINTEAÑAL" –
EXP 73219/9**, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del
examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 57/58 se presenta la Dra. Andrea Karina
Merlo en su carácter de apoderado de la Sra. Susana Cynthia Quevedo,
promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal
respecto del inmueble individualizado al Tomo N° 59 (Ley 3236) de Capital
Folio 177 N° 19831, Padrón N° 22079, ubicado en Calle Pedernera N° 1425 de
esta Ciudad, con una superficie de cuatrocientos sesenta y cuatro con
veinticinco metros cuadrados (464,25 m2) contra Quevid Quevedo Mendoza,
Julio Argentino Quevedo Mendoza y Carlos Alberto Quevedo Mendoza.-

Alega: *"...mi mandante posee el inmueble hace más de veinte
años ejerciendo la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, lo
que se ha permitido realizar diversos actos posesorios, que demuestran el
animus dominis, tales como cerramiento de terreno, forestación, mantenimiento
del mismo."*.-

Destaca: *"...el inmueble objeto de la presente medida se
encuentra en calle Pedernera (centro de ciudad de San Luis) elemento que
demuestra que la posesión ejercida por mi mandante es pública, jamás tuvo un
reclamo judicial o extrajudicial"*.-

Funda en derecho su pretensión, ofreciendo prueba y

Poder Judicial San Luis

solicitando se declare adquirida la posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

A fs. 60 se provee la demanda de posesión veinteañal, ordenándose que para la notificación, citación y emplazamiento de 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 ley.-

A fs. 143/146 obra publicación de edictos de notificación a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción, no habiéndose presentado persona alguna a los efectos.-

Que a fs. 150 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, habiendo a fs. 151 comparecido el Defensor Oficial a contestar demanda.-

A fs. 154 se abre la causa a prueba, obrando a fs. 173 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. 234, a cuyas constancias me remito.-

Que a fs. 201 se presenta el demandado Horacio Francisco Quevedo, allanándose a la pretensión de la actora y manifestando: *“... reconocemos que la Sra. Susana Cinthia Quevedo, desde hace más de veinte años que posee el inmueble objeto de la presente litis en forma exclusiva y excluyente, y con ánimo de dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, siempre estuvo a cargo del mantenimiento, del pago de impuestos y servicios...”*.-

Que a fs. 206/207 se admitió el allanamiento efectuado por los argumentos a los que me remito en honor a la brevedad.-

Que a fs. 214 se corre vista de los presentes obrados y de la prueba documental a la Defensoría de Pobres, Encausados y Ausentes, presentándose dicho defensor a fs. 215 a contestar demanda conforme la reserva efectuada en la primera contestación, planteando excepción de litis pendencia y/o cosa juzgada.-

Que a fs. 217 se corrió el pertinente traslado de las

Poder Judicial San Luis

excepciones a la actora quien contestó a fs. 219/221 y se resolvió a fs. 227/228 el rechazo de las mismas.-

A fs. 236 se clausura el periodo de pruebas y no habiéndose presentado alegatos, a fs. 241 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.- Se hace constar, que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.944) que 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

Poder Judicial San Luis

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 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 Cód. 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 priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o

Poder Judicial San Luis

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 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).-

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, entendiendo por posesión*

Poder Judicial San Luis

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 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

Poder Judicial San Luis

terreno de la difícil interpretación de la intencionalidad de los actos, ya que 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 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 usucapición 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 usucapición, 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.

Poder Judicial San Luis

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; Boletas de pago, liquidación de deuda y constancia de Libre de Deuda de impuesto inmobiliario -siendo la constancia más antigua de fecha 15/03/1984-; Recibos de pago de tasas y servicios municipales -cuyas fechas oscilan entre 1979 y 1985-.-

En segundo lugar, la inspección ocular (fs. 174) llevada a cabo por la Secretaría del Juzgado, señala que, *“...me constituyo en compañía de la Dra. Karina Merlo –apoderada de la parte actora-, en el inmueble objeto de estos autos ubicado en calle Pedernera N° 1425 –entre calles Constitución y Falucho-, Departamento Pueyrredón, provincia de San Luis, a los efectos de dar cumplimiento al reconocimiento judicial dispuesto a fs. sub 2 del presente cuaderno, en el cual se procede a constatar el cartel del presente juicio de manera visible y legible. Ingresando al inmueble el Sr. Horacio Quevedo –en el carácter de hermano de la parte actora y aquí en autos demandado- hallándose abierto un portón de ingreso de color “negro”. Seguidamente se observa que dicho inmueble se corresponde a un terreno y/o lote baldío amplio, de grandes dimensiones, que se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, con mucha limpieza. Se puede constatar que el mismo se encuentra cerrado, que se compone de paredes linderas de vieja data, y en el fondo del terreno se puede visualizar un pimiento y un eucalipto de muchos años. Asimismo en el costado oeste del terreno de referencia se observan materiales de construcción –ladrillos y arena-. Finalmente el Sr. Quevedo (hermano de la parte actora, demandado en la presente causa) manifiesta que: “...la actora es mi hermana y tiene la posesión del terreno...”. El inmueble en cuestión a criterio del suscripto es coincidente con el Plano de Mensura N° 1/206/7 obrante en los autos principales a fs. 53, los cuales en este mismo acto tengo a mi vista...”-.*

Poder Judicial San Luis

De ello se colige que se ha procedido al cerramiento del inmueble como así también se mantiene el mismo en muy buen estado de conservación.-

En tercer lugar, por su parte, los testigos –algunos de ellos vecinos del inmueble- cuyas declaraciones obran a fs. 183, 189 y 194 son contestes y sostienen que el actor ha detentado la posesión del inmueble por un plazo superior a los veinte años, aducen que aproximadamente conocerían a la actora como dueña del terreno desde 1970/1978.-

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).-

Poder Judicial San Luis

Finalmente, la prueba informativa, a Dirección Provincial de Ingresos Públicos –que obra agregada en Sistema Informático “Iurix”-, dependencia que informa que la moratoria bajo número de expediente 14949/1996 se afectó al inmueble empadronado bajo el número 22079 de la Receptoría Capital.-

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, del reconocimiento judicial 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 lo propio respecto a las declaraciones de las testimoniales rendidas.-

III.- Así las cosas, cabe también analizar como fundamento que avala la posesión continua y pacífica de la pretensión posesoria de la actora, el allanamiento que luce a fs. 201 efectuado en forma incondicional y oportuna y puede decirse al respecto que: *“El allanamiento es el acto jurídico procesal del demandado del que resulta su sometimiento a la demanda conformándose con que el proceso se falle total o parcialmente de acuerdo con ella. Es así, el acto por el cual el demandado admite, más que la exactitud de los hechos, la legitimidad de las pretensiones del actor”.* **(CODIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL, Comentado, anotado y concordado, SANTIAGO C. FASSI, Editorial Astrea, p. 760).**-

Poder Judicial San Luis

Que se configura un sometimiento y allanamiento a la pretensión del actor que autoriza a la jurisdicción no sólo a tener por cierto lo alegado en la demanda sino al reconocimiento por parte del demandado a los hechos invocados por el actor, quien manifestó: "...*RECONOCEMOS EN ELLA –por la actora- LA POSESIÓN DEL INMUEBLE, como única dueña quien ha tenido la cosa bajo su poder. Asimismo mediante expediente N° 14949-1996, se tramitó por moratoria el pago de los impuestos inmobiliarios del inmueble objeto de la presente litis, que si bien dicha moratoria figuraba a mi nombre el pago lo realizó la Sra. Susana Cinthia Quevedo*".-

Que, asimismo y atento que el allanamiento fue realizado de forma efectiva, real e incondicionada, corresponde eximir de costas al demandado en atención de lo prescripto por el art. 70 del C.P.C.-

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. 4015 del Código Civil), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y publica, 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 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.-

En consecuencia, y 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. y C., principios generales del

Poder Judicial San Luis

Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: 1) HACER LUGAR a la demanda articulada por SUSANA CINTHYA QUEVEDO, declarando que ha adquirido por **PRESCRIPCION ADQUISITIVA** (Arts. 4015 Código Civil) la titularidad del inmueble ubicado en calle Pedernera N° 1.425, Padrón 22.079, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo N° 59 (Ley 3236) de Capital, Folio N° 177, N° 19.831, con una superficie de 464,25 m2, con los limites y demás datos que resultan precisados en Plano de Mensura N° 1/206/07.-

2) 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.-

3) 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.; **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.-

4) Eximir de costas al codemandado (art. 70 del C.P.C.).-

5) Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes al momento en que se determine el monto del proceso.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PROTOCOLÍCESE. Oportunamente ARCHÍVESE.-

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.).-