

Poder Judicial San Luis

ESC 64383/1

"RECONSTRUIDO ESCRITO SUELTO HEREDIA GLADYS DEL CARMEN
C/ COOPERATIVA VIVIENDAS CORONEL PRINGLES (POSESION)"

**SAN LUIS, CATORCE DE AGOSTO DE DOS MIL
VEINTICUATRO**

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados:
"RECONSTRUIDO ESCRITO SUELTO HEREDIA GLADYS DEL
CARMEN C/ COOPERATIVA DE VIVIENDAS CORONEL
PRINGLES", EXPTE. N° 64383/1, traídos a mi despacho para dictar
sentencia, y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 13/15 se presenta la Sra. GLADYS
DEL CARMEN HEREDIA, DNI N° 16.274.983 con domicilio en calle
Berrondo N° 186, B° Jardín San Luis, con el patrocinio letrado del
DR. Pedro Gianello, y promueve demanda de Posesión veinteañal,
en contra de la Cooperativa de Vivienda Constructora Coronel
Pringles, con domicilio en calle Juan Saa N° 175, San Luis, y/o
contra quienes se consideren con derecho sobre el inmueble
ubicado en B° Jardín San Luis, calle Berrondo N° 186, inscripta bajo
la denominación catastral Padrón 43361, partido 1 La Capital,
receptoría 12, superficie 250 mtrs, terreno 685, mejoras 20436,
sección 7 mzna 30 parcela 4.

Manifiesta que vive en dicha propiedad desde el año 1985;
por intermedio de un amigo de su familia, Sr. Guzmán, quien le
ofreció vivir en la propiedad ya que es oriundo de Río Cuarto y
trabajaba en la construcción; esa persona les facilitó la vivienda

Poder Judicial San Luis

porque tuvo que trasladarse y radicarse en España.

Relata que en los años subsiguientes nacieron sus hijos; recalcando que siempre trató de mejorar y conservar la vivienda en óptimas condiciones de habitabilidad de acuerdo a sus posibilidades económicas a los efectos de vivir más cómodos.

Resalta que asumió el pago de todos los impuestos y servicios desde esa fecha y lo sigo haciendo regularmente como o demuestra las boletas que adjunta.

Expresa que nunca fue molestada por ninguna persona en la posesión del hogar, siendo el tiempo de la posesión de buena fe, pacífica e ininterrumpida que detenta a título de dueño desde el año 1985, lo que supera los 20 años requeridos por la ley.

Funda en derecho su pretensión, ofrece prueba y solicita que se declare adquirida la posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción, con costas en caso de oposición.-

A fs. 16/194 acompaña documental en copias simples

A fs. 195/207 acompaña copias simples para reconstrucción de expediente

A fs. 208/213 acompaña copias de actuaciones en expediente extraviado

A fs. 231 se ordena oficio a Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales; al Registro de la Propiedad Inmueble y a la Municipalidad de la ciudad de San Luis.

En actuación de fecha 05/10/2015 obra contestación de oficio de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales adjuntando plano 1/138/08; Informe catastral y declaración de que no afecta tierras fiscales.

A fs. 234/237 obra oficio diligenciado a la Municipalidad de la

Poder Judicial San Luis

Ciudad de San Luis

A fs. 239/2414 obra contestación de oficio del Registro de a Propiedad Inmueble con el respectivo Informe de Dominio.

A fs. 245/246 obra oficio diligenciado en el registro Público de Comercio

A fs 252/255 obra oficio diligenciado en la Dirección de Fiscalización de Personas Jurídicas y Cooperativas de Gobierno.

En actuación digital de fecha 12/09/2018 acompaña estudio de título y libre deuda de impuesto inmobiliario

En actuación digital de fecha 17/09/2018 se tiene por promovida demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de COOPERATIVA DE VIVIENDAS Y CONSUMOS CORONEL PRINGLES LIMITADA y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de la presente acción, la que tramitará por la vía de JUICIO ORDINARIO (Art. 330 del C.P.C.C. y Art. 24 de la Ley 14.159).- Se ordena además “ de conformidad con lo informado por el Registro de la Propiedad Inmueble y atento lo prescripto por el art. 914 inc. b) del C.P.C., CÍTESE al BANCO HIPOTECARIO NACIONAL a los fines de que tome conocimiento del juicio y en el caso de que se hallaran afectados en sus derechos pida la participación que procesalmente les corresponda en el mismo..”

En actuación de fecha 27/09/2018 obra cédula diligenciada de notificación al Banco Hipotecario nacional conforme se ordenara su citación en el decreto de traslado de la demanda

En actuación de fecha 01/10/2018 obra cedula diligenciada al demandado con el correspondiente aviso de ley.

En actuación de fecha 04/10/2018 obra mandamiento

Poder Judicial San Luis

diligenciado en el que se constata la colocación de cartel conforme a art. 916 del CPC .

En actuación de fecha 19/03/2019 se acompaña publicación de edictos y en actuación de fecha 12/04/2019 obra informe de Secretaría respecto al cumplimiento de su publicación.

En actuación de fecha 20/11/2019 se acompaña oficio diligenciado en el Registro de la propiedad Inmueble dando cumplimiento a la anotación de litis.

En actuación de fecha 28/11/2019 se designa al Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes quien en actuación de fecha 10/03/2020 hace expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C. para contestar después de producida la prueba.

En actuación digital de fecha 25/02/2021 obra decreto de apertura a prueba, e cuya producción informa Secretaría en fecha 30/12/2021, del que surge: DOCUMENTAL: Que se tuvo presente en actuación N° 15802388 de fecha 25/02/2021; INSPECCION OCULAR: Obra acta de inspección en actuación N° 17876199 de fecha 02/11/2021; TESTIMONIAL: DAVID LUCERO: Obra acta de audiencia en actuación N° 17946078 de fecha 10/11/2021 ELVA ARGENTINA AVILA: Obra acta de audiencia en actuación N° 17945180 de fecha 10/11/2021 INFORMATIVA: Dirección Provincial de Catastro: Obra contestación d e oficio en actuación N° 18181574 de fecha 10/12/21 y 18181575 de fecha 02/12/21 Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble : Obra acta de audiencia en actuación N° 16168759 de fecha 08/04/2021 Municipalidad de la ciudad de San Luis :Obra contestación de oficio en actuación N° 16285026 de fecha 21/04/21.-

Poder Judicial San Luis

En actuación de fecha 08/02/2022 se clausura el periodo de prueba y se ponen autos para alegar, obrando alegato parte actora en actuación de fecha 10/02/2022

En actuación digital de fecha 31/03/2022 obra conformidad del Órgano Contralor de Tasas Judiciales

En actuación de fecha 11/11/2022 mediante Medida para mejor proveer se ordena vista al Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes quien contesta en actuación de fecha 28/08/23 expresando que “ esta Defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta” ,

En fecha 27/02/2024 se llama autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y en cuyo mérito ha venido la causa a despacho para dictar sentencia definitiva.-

Y CONSIDERANDO: De manera preliminar corresponde referir que no obstante la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación a partir del 1º de agosto de 2015 cuyo Art. 7º (al igual que lo preveía el art. 3 del Código de Vélez) establece la eficacia temporal de las leyes, disponiendo en su párr. 1º que “a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes ” – la presente causa debe ser resuelta a la luz del Código Civil (ley 340), dado que “la ley que corresponde aplicar es la vigente al momento que la relación jurídica nació ” (KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, “El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”, LL 2015-B, 1146; La Ley Online, AR/DOC/1330/2015).

De igual modo la nueva normativa no ha introducido en materia de prescripción adquisitiva modificaciones sustanciales al

Poder Judicial San Luis

instituto; incluso se podría sostener que, en general, muchas de estas modificaciones estaban ya avaladas por la doctrina y la jurisprudencia, como también continua vigente la Ley N° 14.159 y más específicamente en su art. 24 en cuanto a las directivas que deban cumplirse en el trámite del proceso de usucapión.

Ahora bien, frente a la pretensión de la parte actora, vale recordar que la prescripción adquisitiva es el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la posesión continuada durante todo el tiempo fijado por la ley.-

De todos modos, en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).-

Asimismo, aunque la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba del cumplimiento de tales requisitos debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el lapso de la usucapión de un modo efectivo y con ánimo de dueño, de modo que el proceso de reconstrucción de los hechos demuestre de manera inequívoca: a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) la inexistencia de actos turbatorios;

Poder Judicial San Luis

d) el carácter público de la conducta desplegada; y e) la antigüedad de la posesión que exceda al lapso exigido por la ley, o sea, el de veinte años.-

Que, el art. 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, “Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes ”.- El art. 1897 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”; y el art. 1899, “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años...”.-

Debe tenerse presente que no obstante que el demandado no ha comparecido en autos pero esto no releva al actor a producir toda la prueba conducente, toda vez que está en juego el orden público . Asimismo, efectuada la citación al banco Hipotecario, debidamente notificado no ha comparecido en autos.

Bajo las directrices referidas corresponde analizar entonces la prueba aportada a la causa y determinar si mediante la misma quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la acción instaurada, teniendo en cuenta que, conforme lo preceptúa el art. 24 inc. c) del la Ley 14.159, “se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial”.-

Así dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de los testigos que han presenciado su realización, cobra un valor trascendente” (Cfr. Cám. Civ. y Com. 1ª San Nicolás, 19/5/1994, "Giménez de Cariboni, Elsa G. v. Guevara de Herrera, Teresa y otros s/posesión veinteañal", Cám. 1ª Civ. y Com. La Plata,

Poder Judicial San Luis

Sala B, 20/3/79, SPLL, 1979 292; Cám. Civ. Y Com. Pergamino, 29/3/1994, "Hernández, Andrés Roberto v. Paganini y Ferrari, Enriqueta Luisa y otro s/posesión veinteañal". Cám. Civ. y Com. 1ª San Nicolás, 19/5/1994, "Giménez de Cariboni, Elsa G. v. Guevara de Herrera, Teresa y otros s/posesión veinteañal").-

En efecto, sostiene la doctrina que "tal es la importancia asignada a la testimonial, que se ha establecido que si esta prueba es contundente, puede aceptarse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de posesión" (Cám. 1ª Civ. y Com. La Plata, Sala III, 27/9/79, SPLL, 1980 296; Cám. Apel. Civ. y Com. morón, Sala II, 3/7/84, ED, 110 620; CC0102 LP 218189 RSD-185-94 S 4-10-94, Juez VASQUEZ (SD), Altieri, Leonor Elvira c/ Dagand, Osvaldo José y ocup. s/ Reivindicación; CC0102 LP 220956 RSD-116-95 S 27-6-95, Juez VASQUEZ (SD), Keyko S.A. c/ Municipalidad de San Vicente s/ Usucapión, Mag. Votantes: Vásquez-Rezzónico, J. C.).-

Sin perjuicio de aclarar que "el juez deberá apreciar esta prueba, como todas las demás, de conformidad con las reglas de la sana crítica; y en tal sentido, deberá ser muy cauto al examinar los testimonios rendidos"; ya que "los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica. Ellos deben declarar sobre hechos controvertidos, de modo que en tal caso deberán expresar qué actos posesorios a cumplido entonces el usucapiente, si lo ha visto edificar, plantar, alambrar, etcétera, a lo largo de los años" (BEATRIZ AREAN, 'Juicio de Usucapión', 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, págs. 329/330).-

En el caso concreto de autos, tenemos así la declaración de los testigos DAVID LUCERO: Obra acta de audiencia en actuación

Poder Judicial San Luis

Nº 17946078 y ELVA ARGENTINA AVILA: Obra acta de audiencia en actuación Nº 17945180 quienes son coincidentes en afirmar no solo el extremo de la posesión alegada por la accionante sino también que la misma se ha manifestado en forma pública desde hace más de veinte años.

Es importante destacar, entonces, que tales testimonios han sido aportados por vecinos del barrio de la accionante, que conocen a la Sra. Heredia desde hace mas de 20 años y que siempre vivió allí .

Con relación a esta circunstancia expresa la doctrina que: “Normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditarla antigüedad en la posesión” (Beatriz Arean, ‘Juicio de Usucapión’, 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, pág. 331).-

Otro elemento que, de acuerdo a la citada norma, debe ser especialmente considerado es “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) del la Ley 14.159).-

Precisamente en el presente caso la accionante ha acompañado a fs. 16 a fa. 149 copias de boleta de energía eléctrica abonadas, las que datan desde el año 1994 en adelante; asimismo a fs. 151/180 adjunta copias de boletas abonadas de Gas que datan desde el año 1197; como así también acredita el pago del Impuesto Inmobiliario con facturas del año .2001.

Asimismo de la prueba informativa producida presenta informe de Geodesia y Catastro donde se adjunta certificado

Poder Judicial San Luis

catastral, copia de plano y el correspondiente informe que la propiedad a usucapir no afecta tierras fiscales; la Municipalidad de la ciudad de San Luis también informa que el inmueble no afecta tierras del ejido urbano

En cuanto a la inspección ocular de fecha 02/11/2021 efectuada por Secretaría del Juzgado constata que “ la actora que vive en el mismo desde el año 1.985 aproximadamente. Se encuentra habitada, en condiciones de uso, por cuatro personas: la actora, dos hijas y una nieta, el cual consta de: mesa de comedor y sillas, cocina comedor, heladera, freezer, horno, servicio de energía eléctrica, gas, internet y cable. tres habitaciones en uso, camas, placares patio con soga de tendido de ropa, dos perras, un baño perfectamente equipado. Desde la ocupación ha realizado reformas como una ampliación en la cocina, refacción en el baño, pintura y mantenimiento.”

Todo lo relatado por Secretaría coincide con las características descriptas en el plano de mensura N° 1/138/08 adjunto en actuación digital de fecha 06/10/2015 en el que se individualiza el inmueble objeto del presente litigio.-

Y, “si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas” (CC0203 LP 94701 RSD-70-1 S 22-5- 1, Juez FIORI

Poder Judicial San Luis

(SD), Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión, obs. del fallo: Cám. 1ra., Sala III, La Plata, causa 149.808, RSD. 228/72, Mag. Votantes: Fiori-Billordo).-

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la

actora ha realizado diversos y numerosos actos materiales en el inmueble, que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándome 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 la ley lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

La doctrina ha manifestando que “El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción de trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzando en su derecho, estimulando su trabajo”. (Prescripción Adquisitiva- Claudio Kiper-Mariano C. Otero- Rubinza-Culzoni-Edi. 2017-pag.15.).-

Sobre la base de lo expuesto, normas legales, doctrina y jurisprudencia citadas y de conformidad con lo normado en los artículos 68, 163, 377 y concordantes del C.P.C.C.;

FALLO: 1º) Haciendo lugar a la demanda y en su mérito declarando que la SRA. GLADYS DEL CARMEN HEREDIA, DNI N° 16.247.983 ha adquirido por prescripción Adquisitiva la titularidad de dominio del inmueble ubicado en calle Berrondo N° 186 (ESTE) ,

Poder Judicial San Luis

inscrita bajo la denominación catastral Padrón 43361, La Capital, receptoría 12, superficie 250 mtrs, sección 7 mzna 30 parcela 4; Inscripción de dominio Tomo 30 Ley 3236 Dpto Juan M. Pueyrredón, Folio 244, N° 9812

2º) 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.-

3º) 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. y C.-

A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; líbrese mandamiento al 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, cuya confección estará a cargo del interesado.-

4º) Costas en el orden causado (art. 71º y cc. del C.P.C. y C.).-

5º) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.-

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA
y al Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y
AUSENTES**

REGISTRESE. OPORTUNAMENTE ARCHIVESE

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. GABRIELA NATALIA RAMOSCA, Jueza Provisoria del Juzgado Civil Comercial y Ambiental N° 4 de la ciudad de San Luis, no siendo

Poder Judicial San Luis

necesaria la firma manuscrita (Art. 9 Acuerdo N° 61/2017 del S.T.J)