

Poder Judicial
San Luis

EXP 353394/19

"TRIGUY RICARDO JAVIER C/ SOSA TEOFILO SEGUNDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA N° 183/ 23.-

SAN LUIS, siete de diciembre de dos mil veintitrés.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: "TRIGUY RICARDO JAVIER C/ SOSA TEOFILO SEGUNDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", EXP 353394/19, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

R E S U L T A:

I.- Que en DEMIOL 13255269/19 de fecha 18/12/2019 comparece el Sr. RICARDO JAVIER TRIGUY, D.N.I. Nº12.691.395 con el patrocinio letrado de la Dra. BERTA MARIA LILIANA ZAVALA, y viene a promover demanda de posesión veinteañal en contra de quien resulte y/o se considere con derecho, con el fin de acreditar la prescripción adquisitiva por el transcurso de treinta y cinco años de posesión, pública, pacífica y continua del inmueble que más adelante se individualizara, solicitando que por las consideraciones de hecho y de derecho que se expondrán se reconozca judicialmente adquirido por prescripción adquisitiva el dominio sobre el inmueble, ordenando su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, oficiándose a sus efectos.

En los hechos relata que actualmente es poseedor desde hace 35 años a título de legítimo dueño de un inmueble inscripto en el RPI al

Poder Judicial
San Luis

Tomo 9, Ley 3236, Capital, Folio 486, Nº2024, ubicada en la calle 25 de agosto Nº255, Ciudad de San Luis, Departamento Pueyrredón de la Provincia de San Luis, cuya nomenclatura Catastral de Origen es Rec. 12, Padrón Nº29941, Secc. 08, Manzana Nº82, Parcela Nº7, con una superficie de 408,33 m² dentro de los siguientes límites: Norte, calle 25 de agosto; Sur, Severiano Blanco Pd 29954 Rec. Capital Parcela Nº20; Este, Adolfo Saturnino Lucero Pd 29942 Rec. Capital Parc. Nº8 Parcela Nº21; Oeste, Rosana Carmen Pallero Pd. 41526 Rec. Capital Parcela Nº41, Víctor Juan Ledesma Pd. 41525 Rec. Capital Parcela Nº40, todo ello conforme el plano de Mensura Nº 1-430-19 mandado a confeccionar por el actor, practicado por el Agrimensor José Raúl Giulietti, Mat. Nº196 CASL.

Sobre el comienzo de la posesión manifiesta que esta propiedad pertenecía originariamente a los Sres. Julio Canuto, José Antonio Salvatore, José Tranquilino y Arturo Angel Salvatore, quienes por Escritura Nº287 el 30 de septiembre de 1968 venden y transfieren la propiedad al Sr. Teófilo Segundo Sosa, quien el 20 de febrero de 1984, por boleto de compraventa vende, cede y transfiere a título de venta el inmueble ubicado en calle 25 de Agosto Nº225 al Señor Ricardo Javier Triguy, boleta de compraventa legalizado Nº947 del 7/3/84 por escribana Irma O. Estevez de Quevedo.

Sostiene que comienza a vivir con sus padres en dicho inmueble el mismo año que adquiere el mismo, abril de 1984. Transcurrido el tiempo, en el año 1992, dice que contrae nupcias con Sixta Josefina Agüero, con quien continuo viviendo en dicho inmueble ejerciendo una posesión “animus dominie”. Pasado el tiempo con su esposa deciden trasladarse a otro espacio, quedando sus padres viviendo y al cuidado del inmueble hasta el

Poder Judicial
San Luis

fallecimiento de ambos. En la actualidad se encuentra viviendo Antonio Agüero, hijo de su esposa.

En su relato expresa que ha realizado mejoras tales como la construcción de cocina comedor, living, dos dormitorios, baño y diligencias como así también, todo tipo de trámites ante los distintos órganos administrativos, en todos los cuales se ha reconocido el carácter de verdaderos dueños, pagando las tasas municipales, impuesto inmobiliario como se acredita con la documentación que se acompaña.

Manifiesta que todo el vecindario y autoridades lo respetan como legítimo dueño, pues ha realizado toda clase de actos de verdadera posesión.

Afirma que la posesión que ha ejercido y ejerce, ha sido notoria y pública, no habiendo tenido nunca reclamaciones de orden judicial ni extrajudicial. Dice que el carácter de poseedor le es reconocido de manera amplia por los colindantes y los vecinos.

Sobre los actos de posesión, expresa que se ha comportado como verdadero dueño del inmueble, conforme surge de la documentación. Ha abonado los impuestos provinciales a la DPIP conforme surge de las facturas con sus comprobantes de pago adjuntas. Ha realizado planes de pago. Asimismo ha abonado distintos tributos municipales, tal como surge de los comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad de la Ciudad de San Luis, adjuntos al presente. Acompaña también distintas clases de documentos que acreditan que tenía domicilio en el inmueble, tales como Carolina Cable Color.

Concluye que la finalidad perseguida, la posesión que ejerce, ha sido ininterrumpida hasta la fecha, ha tenido en todo momento el carácter de pública, pacífica y continua. Ha sido y es una posesión de buena fe

Poder Judicial
San Luis

y a título de propietario. En tales condiciones, expresa que es de estricta justicia, la iniciación del presente juicio cuya finalidad es la de regularizar la situación jurídica del inmueble, formalizando el título de dominio.

Funda en derecho y ofrece prueba consistentes en: documental, reservándose el derecho de ofrecer el resto de la prueba en el momento procesal oportuno.

2.- Mediante decreto de fecha: 17/02/2019 se promueve la demanda por posesión veinteñal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado al demandado Sr. SOSA TEOFILO SEGUNDO Y A QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO Y/O LO TUVIEREN Y/O SUCESORES por el término de QUINCE DÍAS. Se ordena publicación de edictos, bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes. Se ordena oficio al Municipio pertinente, para la exhibición de edicto. Se ordena la colocación del cartel indicativo. Se cita a los colindantes del inmueble a los fines que tomaren participación necesaria si tuvieran derechos sobre el inmueble a usucapir.

Lucen en autos publicaciones de edictos, en fecha 22/04/2021, donde se agregan la publicación de los edictos citatorios efectuados en el Diario de la República y el Boletín Oficial.-

En fecha 30/08/2021 obra decreto de apertura a PRUEBA por el término de CUARENTA DIAS y en fecha 22/09/2021 se provee la prueba ofrecida por la parte actora el Cuaderno de Pruebas parte Actora (V. actuación 17544938/21).-

Que en Actuaciones N°18932443/22 de fecha 06/04/2022 y 20155334/22 de fecha 11/10/2022 lucen informes de secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

*Poder Judicial
San Luis*

En fecha 28/02/2023 se clausura el período de prueba, a fin de que aleguen sobre el mérito de la misma.

Mediante Actuación 21981395/23 de fecha 28/04/2023 contesta demanda el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, quien expresa que “Que viene a contestar demanda conforme a la reserva formulada oportunamente, analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. N° 1.899 y ss. del Código Civil y Ley N° 14.159 esta Defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley.”.

Mediante decreto de fecha 08/08/2023 se ordena el pase de autos para SENTENCIA definitiva, providencia firme y consentida.-

Y CONSIDERANDO:

I.- 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 animus, conforme lo establecen los artículos 1899 y cc.y ss. del Código Civil y Comercial.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 1928 del Código Civil y Comercial, 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

Poder Judicial
San Luis

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 del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

II.- Sentado ello, asimismo, de las constancias de autos y las afirmaciones vertidas en demanda, surge la legitimación activa de la parte actora (en base a la documental aportada, que se analizara infra)

III.- En tercer término, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en CPA 353394/1, surgiendo que se ha producido la siguiente prueba:

A- Prueba parte actora:

1- DOCUMENTAL:

La que se encuentra agregada en autos en DEMIOL 13255269/19 y ESCEXT 13266151/19, detallada en el cargo de fecha 10/02/2020 (Actuación 13419946/20), que para este acto tengo ante mi vista: , copia fiel de plano de mensura N° 1/430/19 con informe de registración operación parcelaria, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 12-29941 en 1 fs., contrato de compra-venta, primer testimonio de Escritura N° 287, boleto de compraventa, recibo por conceptos varios N° 937 en 1 fs., recibos varios en 9 fs., 58 boletas municipales, 15 boletas de impuesto inmobiliario,1 boleta de EDESAL, solicitud de pago con facilidades.

Cabe tener presente 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

Poder Judicial
San Luis

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: PRESCRIPCIÓN LUIS MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-

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.

2- DOCUMENTAL OBRANTE EN AUTOS:

1.- Plano de mensura actualizado 1/430/19 confeccionado por el Agrim. José Raúl Giulietti, Mat. 196 C.A.S.L., en marzo de 2016, y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro el 24 de octubre de 2019, cuyo original obra reservado en autos.-

3.- TESTIMONIALES:

Surge que en la presente causa prestaron declaraciones testimoniales en las audiencias realizadas: JUAN OSCAR BELLO: Actuación digital N° 18199262 de fecha 14/12/2021; JORGE HUGO CHAVEZ: Actuación digital N° 18199813 de fecha 14/12/2021; MARIA LADY ZAVALA: Actuación digital 18200205 de fecha 14/12/2021; LUCERO FLORENTINO LUIS: Desistido; CRISTIAN LUCERO: Actuación digital N° 18221535 de fecha 21/12/2021; ROBERTO VELAZQUES: Actuación digital N° 18221791 de fecha 16/12/2021; GERONIMO ADOLFO SUAREZ: Actuación digital N° 18256067 de

Poder Judicial
San Luis

fecha 21/12/2021; RAMON CARMELO PEREYRA: Actuación digital N° 18256446 de fecha 21/12/2021.-

Que los mismos son contestes y coincidentes con las manifestaciones efectuadas por la parte actora en el escrito de demanda, y confirman la efectiva y pacífica ocupación del inmueble, en la cual todos ellos afirman, con sus dichos, los actos posesorios por parte de los actores y la antigüedad de la posesión ejercida por la parte por más de veinte años.-

4.- Constatación Judicial:

Que en actuación obrante en MAN 353394/1 de fecha 18/05/2021, obra constancia de la Constatación realizada por el Sr. Oficial de Justicia, que da cuenta de la existencia del cartel indicativo previsto por Art. 916 del C.P.C.. –

Asimismo, obra acta de constatación en obrante en MAN 353394/2, actuación N°19822495/22, firmada por Sr. Oficial de Justicia, Juan Pablo Gomez Quiroga.-

Que de la lectura de las actas referidas se infieren dos cuestiones: a. que la actora ha dado publicidad a sus actos posesorios con la colocación del debido cartel y b: que se corroboran los actos posesorios en el inmueble detallado sito en calle 25 de Agosto N°255 Oeste. Se observa un inmueble con el departamento N°1 que está compuesto por una cocina comedor, un dormitorio y un baño. Y el inmueble cuenta con servicios de electricidad y agua potable.-

IV.- VALORACION DE LAS PRUEBAS:

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha acreditado 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

Poder Judicial
San Luis

prescripción del actor, de buena fe, sin vicios, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por las actoras, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. **1899 cc y ss del C.C. y C.**

Que ello es así, ya que se infiere, de la publicidad efectuada en sus actos, que la ocupación ha sido pública, pacífica e ininterrumpida desde su adquisición de la propiedad, y se cotejan los actos posesorios descriptos en la demanda.

Que surge de las declaraciones testimoniales (de los testigos ofrecidos por la actora: Sres. Juan Oscar Bello; Jorge Hugo Chavez; María Lady Zavala; Cristian Lucero; Roberto Velázquez; Gerónimo Adolfo Suarez; y Ramón Carmelo Pereyra, que son coincidentes en afirmar que el campo ha sido de ellos, criaban animales, vacas, hacían pastoreo de animales y que últimamente no se han visto animales, pero están los límites del campo, alambrado, bretes o mandas para cargar ganado, tanque de agua, es decir, nunca hubo un abandono del lugar.

Que se corrobora la posesión del inmueble por parte de la actora, a través de la documental aportada por la actora, en especial la existencia del plano de mensura 1/430/19 confeccionado por el Agrim. José Raúl Giulietti, Mat. 196 C.A.S.L., en marzo de 2016, y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro el 24 de octubre de 2019, cuyo original obra reservado en autos.

De las testimoniales e inspección ocular se puede corroborar que la parte actora ha ejercido a través de actos materiales el corpus, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el *animus domini* y el

Poder Judicial
San Luis

corpus, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida, que superan los veinte años.

Las mejoras realizadas en la propiedad objeto del presente litigio, que son afirmadas por la parte accionante, se encuentran detalladas conforme a la constatación judicial efectuada por el Sr. Oficial de Justicia en MAN 353394/2, por lo que estimo como relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo en fecha 29/07/2022 (V. Actuación Nº19822495/22 de fecha 29/07/2022).

Con la prueba documental aportada y testimoniales rendidas, se acredita la veracidad del relato del promoviente, en cuanto a que ejercen la posesión del inmueble objeto de esta litis, como verdadero dueño.

Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 1899 del Código Civil y Comercial, encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas..-

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas cumplidas en la causa, es posible advertir que el actor ha realizado actos materiales en el inmueble (corpus), que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, 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 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 por parte del accionante, llevándose ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “*animus domini*” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por

Poder Judicial
San Luis

el lapso que determina el Art. 1899 y cc del CC y CN, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

V.- INICIO DEL CÓMPUTO DE LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:

En cuanto al inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva, este se determina a partir del inicio de la posesión. Al respecto el Artículo 1914 del Código Civil y Comercial establece que si media Título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título.

Ahora bien, en el caso que se analiza, a los fines del cumplimiento de lo ordenado por el Art. 1905 CCyC, corresponde tener presente en primer lugar, lo que manifiesta en la demanda “esta propiedad pertenecía originariamente a los Sres. Julio Canuto, José Antonio Salvatore, José Tranquilino y Arturo Angel Salvatore, quienes por Escritura N°287 el 30 de septiembre de 1968 venden y transfieren la propiedad al Sr. Teófilo Segundo Sosa, quien el 20 de febrero de 1984, por boleto de compraventa vende, cede y transfiere a título de venta el inmueble ubicado en calle 25 de Agosto N°225 al Señor Ricardo Javier Triguy, boleta de compraventa legalizado N°947 del 7/3/84 por escribana Irma O. Estevez de Quevedo. Sostiene que comienza a vivir con sus padres en dicho inmueble el mismo año que adquiere el mismo, abril de 1984.”, es decir, desde 1984, por lo que atento a ello, y de acuerdo con las demás pruebas producidas en autos, corresponde admitir la acción de usucapión y declarar el mes de abril de 1984 como fecha de inicio del plazo de prescripción. Esta determinación se basa en el cumplimiento del artículo 1905 del Código Civil y Comercial, el cual, al ser de carácter procesal, se aplica de forma inmediata (CNCiv., sala L, 12-11-2015, "Villegas, Eva Vitalina c/Rossi de Torroba, María Isabel y otro s/Prescripciónadquisitiva", Rubinzel Online, RC J

Poder Judicial
San Luis

794/16; CCom. de Gualeguaychú, sala 1,26-8-2015, "Alessandri, Ernesto Heberto c/Vergara, Juan Pablo s/Usucapión", Rubinzal Online, RC J 6344/15).

En conclusión, corresponde declarar que la adquisición del dominio por prescripción veinteañal se encuentra operada desde el 01/04/2004, momento en el cual el accionante adquiere el dominio por boleto de compraventa, tras transcurrir el plazo legal de veinte años, cuyo inicio se cuenta desde abril del año 1984, aunque es importante destacar que la Sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al momento en que se inició la posesión (Art. 1905, 2do parr. in fine CCyC).

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada;

F A L L O :

1º) **HACIENDO LUGAR** a la demanda en todas sus partes. En su mérito, **DECLARO** que el **Sr. RICARDO JAVIER TRIGUY, D.N.I. N°12.691.395**, han adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del C.C.y C.N.) la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en la calle 25 de agosto N°255, Ciudad de San Luis, Departamento Pueyrredón de la Provincia de San Luis, cuya nomenclatura Catastral de Origen es Rec. 12, Padrón N°29941, Secc. 08, Manzana N°82, Parcela N°7, con una superficie de 408,33 m² dentro de los siguientes límites: Norte, calle 25 de agosto; Sur, Severiano Blanco Pd 29954 Rec. Capital Parcela N°20; Este, Adolfo Saturnino Lucero Pd 29942 Rec. Capital Parc. N°8 Parcela N°21; Oeste, Rosana Carmen Pallero Pd. 41526 Rec. Capital Parcela N°41, Víctor Juan Ledesma Pd. 41525 Rec. Capital Parcela N°40, todo ello conforme el plano de Mensura N° 1-430-19 mandado a confeccionar por el actor, practicado por el Agrimensor José Raúl Giulietti, Mat. N°196 CASL, inmueble inscripto en el RPI al Tomo 9, Ley 3236, Capital, Folio 486, N°2024.

Poder Judicial
San Luis

Que, al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor del actor desde el **01/04/2004**.-

2º.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DELA 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.

3º.- Costas por su orden (Art. 68 segundo parr., 73 tercer parr. Y 84C.P.C.).-

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

5º.- 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.

REGÍSTRESE. HÁGASE SABER, dese copia, protocolícese.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 1.