

Poder Judicial San Luis

EXP 284997/15

"CABAÑEZ LIDIA MARTA C/ GONZALEZ JUAN ISABELINO S/
REIVINDICACIÓN"

SAN LUIS, QUINCE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas:
**"CABAÑEZ LIDIA MARTA C/ GONZALEZ JUAN
ISABELINO S/ REIVINDICACION", EXPTE N° 284997/15,**
traídas a mi despacho a los fines de dictar sentencia definitiva y de
cuyo examen;

RESULTA : Que a fs. 8/12 se presenta la Sra. LIDIA
CABAÑEZ, DNI N° 5.339.825 con el patrocinio letrado del Dr.
Santiago Calderón Salomón e interpone demanda de reivindicación
en contra de JUAN ISABELINO GONZALEZ, DNI N° 11.310.293,
persiguiendo la restitución del inmueble inscripto al Tomo 18 de
Belgrano, Folio 499, N° 2064, provincia de San Luis.

Manifiesta que " con mi hijo somos dueños absolutos del
campo denominado " El Abra", ubicado en El recodo, departamento
Belgrano, partido Nogolí, inscripto al tomo 18m, folio 499, en nuestro
carácter de legítimos herederos de dos Juan Agustín Vallejos, DNI
N°6.782.680.

Expresan que "según consta en escritura N° 143 el inmueble
se designa como parcela A y cuenta con una superficie total de 284
has"

Aduce que "con mi marido, Juan Agustín Vallejos, como
legítimo propietario del inmueble construimos con mucho esfuerzo
una casa con todas las comodidades de habitabilidad, transcurriendo
practicamente todo el matrimonio donde de hecho criamos y

Poder Judicial San Luis

educamos a nuestro hijo”

Expresa que “tras la muerte de mi compañero de vida, el Sr. González comenzó con maniobras delictivas para apropiarse de nuestro hogar, ya que frecuentemente viajábamos a la ciudad de San Luis con mi hijo por razones de salud, educación en varias ocasiones al regresar a nuestro hogar nos encontrábamos con que el demandado y allegados intentaban ingresar por la fuerza al inmueble con el fin de tomar posesión, actitud sumamente cobarde y reprochable ..”

Señala que “ mi titularidad sobre el bien no está amparada en un boleto de compraventa, tampoco se reduce a una escritura pública sino que está plasmada en la inscripción en el registro de la Propiedad Inmueble, es decir mi titularidad esta perfeccionada, es oponible a terceros..”

Indica que “ante la privación de su propiedad se dirigió innumerables veces a la policía a hacer la denuncia pero lamentablemente no pide obtener una respuesta ni una solución rápida; además me dirigí al juez de Paz de Nogolí y en el 2006, luego de reiteradas oportunidades, el Sr González logró su cometido e ingresó a mi propiedad siendo al día de la fecha un ocupante ilegal. Frente a esto, se inicia el expediente CABAÑEZ LIDIA MARTA S/AVOCAMIENTO PEX 100542/11 que tramita ante el Juzgado de Instrucción nº 3”

Finalmente en el punto IV del libelo de demanda expresa que “en razón del daño que se nos está causando al no poder hacer uso y goce de nuestra propiedad, demanda la reivindicación sobre el inmueble y los gastos ocasionados solicita además de la restitución el pago de la suma de \$ 20.000 por daños y perjuicios en carácter

Poder Judicial San Luis

accesorio y complementario

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona la reivindicación del inmueble y la suma que considere por daños y perjuicios.

Mediante proveído de fecha 21/10/2015 se tiene por promovida demanda en contra del **Sr. JUAN ISABELINO GONZALEZ, DNI N° 11.310.293** la que tramitara según las normas del proceso ordinario.

A fs. 31/43 se presenta el demandado, Sr. JUAN ISABELINO GONZALEZ, DNI N° 11.310.293, con el patrocinio de las Dras. Fabiana Zárate y María Verónica París, interpone excepción de prescripción adquisitiva; contesta demanda en forma subsidiaria efectuando una negativa de los hechos afirmados por la contraria; reconviene por prescripción adquisitiva solicitando que al momento de dictar sentencia se declare que ha adquirido el dominio por usucapión.

Señala que “he poseído el inmueble ubicado en El Recodo, Partido de Nogolí, Dpto Belgrano, con una superficie de 284 has....., por un aplazo que excede en más del doble de veinte años de la prescripción larga, posesión que ha sido pública, pacífica e ininterrumpida. “

Manifiesta que El inmueble parcialmente tiene inscripción de dominio al tomo 18 de Belgrano, folio 499 número 8 -1014 afectando padrones 1124, 448 y 373, no localizándose padrón sobre el resto de la superficie mensurada, inmueble que poseo como único heredero y verdadero dueño, no reconociendo otros derechos mejores que los míos, por un plazo que excede ampliamente veinte años, habiendo ejercido con animus dómuni.

Aclara que “ el campo o estancia, en mayor extensión ha

Poder Judicial San Luis

tenido a principios del siglo pasado el nombre “La Aurora”, luego se denominó “El Abra” y fue el suscripto quien lo nombro, en la parte que poseo desde hace mas de cuarenta años, campo o estancia “ El Potro”.

Expresa que en el inmueble se pueden constatar las siguientes mejoras que han sido hechas por el presentante: ha sido cerrado en su costado norte con alambre de ocho hilos; en el costado sur con seis hilos, en su costado oeste ocho hilos de alambre y en el este alambrado de seis hilos; se construyó una represa, bretes y un cargador, para la tarea habitual que realizó de crianza de animales. La casa habitación que construí y en donde vivo con mi familia y en la que se criaron mis seis hijos tiene tres dormitorios, un baño, una cocina a leña y un fogón de leña. La casa es material y consta de un salón de 14 mtrs de largo por 4 de ancho. Hay dos patios, uno atrás y otro adelante, en este último una pileta para tomar agua”

Continúa expresando y enumerando todas las mejoras que ha realizado en el inmueble aclarando que interpone la usucapión como defensa ante la demanda de reivindicación, a cuyos fundamentos me remito en honor al principio *bravittatis causae*.

Ofrece prueba. Funda en derecho y solicita se rechace la demanda en todos sus términos, haciendo lugar a la defensa de prescripción adquisitiva y a la reconvención.

A fs. 47/57 la parte actora – reconvenida contesta el traslado de la excepción y de la reconvención, efectuando la negativa de los hechos, señalando la improcedencia de la prescripción por posesión veinteañal a cuyos fundamentos me remito en observación del principio *brevittatis causae*

Poder Judicial San Luis

Manifiesta que el demandado reconviniente ha omitido cumplir con los requisitos procesales esenciales para el planteo de la excepción y de la reconvención por prescripción, en cuanto a los recaudos de fondo y de forma por lo cual solicita el rechazo in limine.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona se rechace la excepción y reconvención.

En actuación N° 6415263 obra audiencia preliminar de 360, obrando constancia de secretaria que dispone la formación de los cuadernos de prueba, efectuando secretaría informe de la prueba producida en actuación de fecha 10/03/2020 y 27/05/2020.

Clausurada la etapa probatoria, en proveído de fecha 04/02/2022, presentando alegatos en actuaciones de fecha 23/02/2022 y 08/03/2022; ordenándose pasar los autos para dictar sentencia, lo que debidamente notificado se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa.-

Y CONSIDERANDO : I.-) Que corresponde dictar sentencia definitiva en los términos del art. 163 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.-) Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N°

Poder Judicial San Luis

26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.-

En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...”.-

Interpretando dicho artículo Ricardo Lorenzetti dice que se trata de una regla dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver un caso y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas.-

Entonces, la regla general es la aplicación inmediata de la ley. La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (Art. 5°) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema se presenta cuando una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo que quedan regulados por la ley posterior.-

La norma citada, siguiendo el Cód. derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. Por ejemplo, si se constituyó un derecho real, ello queda regulado por la ley anterior. Pero si se está en el proceso de constitución, por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real, pero todavía no se concluyó, tal situación está alcanzada por la nueva ley. De manera tal que la regla es la aplicación inmediata (Conf. LORENZETTI, Ricardo Luis.

Poder Judicial San Luis

Director. Cód. Civil y Comercial de la Nación Comentado. T. I. Edit. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2014. ps. 45/47).-

Sin perjuicio de ello puede advertirse que las novedades que se introducen en materia de acciones reales no son sustanciales; incluso se podría sostener que, en general, muchas de estas modificaciones estaban ya avaladas por la doctrina y la jurisprudencia.-

III.-) Que a priori y a modo de introducción cabe adentrarnos analizando la naturaleza procesal y sustancial de la presente acción real.-

A esos menesteres, conforme se tiene resuelto en un antiguo fallo plenario de la Cámara Nacional en lo Civil, en tales supuestos, la acción reivindicatoria debe ser juzgada no solo a la luz de los principios generales que rigen en materia de derechos reales sino que deben ser relacionada con los que gobiernan la materia de los contratos, cuyo régimen no es ajeno a esta cuestión.-

Ya que si bien es cierto que la propiedad no se adquiere sino después de la tradición (art. 749 Código Civil y Comercial) y que los contratos carecen por sí solos de virtualidad para transmitir el dominio mientras esa tradición no se haya operado no debe perderse de vista que "acción real" y "derecho real" no son conceptos equivalentes y que las acciones reales –y en especial la reivindicatoria- son cesibles, sin que sea necesaria la tradición.-

Que la parte actora en su escrito de interposición de la demanda refiere que la acción tiene por objeto la restitución del inmueble ubicado en el campo denominado “ El Abra”, ubicado en El recodo, departamento Belgrano, partido Nogolí, inscripto al tomo 18m folio 499, según consta en escritura N° 143 el inmueble se

Poder Judicial San Luis

designa como parcela A y cuenta con una superficie total de 284 has

Asimismo, el actor también reclama daños y perjuicios ocasionados por no poder hacer uso y goce la propiedad ocupada por el Sr González por lo que solicita la suma estimativa de \$ 20.000, importe que estima por gastos de juicio etc para recuperar del inmueble.

Por su lado, la parte demandada plantea excepción de prescripción adquisitiva, como defensa ante la demanda de reivindicación entablada, y además reconviene por prescripción adquisitiva adjuntando el plano de mensura correspondiente; ofreciendo prueba documental, informativa, testimonial, confesional e inspección ocular

De la documental acompañada y ofrecida como prueba con el escrito de demanda surge que: la parte actora es titular del inmueble por el cual peticiona la reivindicación, en razón de que dicho bien le pertenece dado a que conjuntamente con su hijo Juan Agustín Vallejos fue declarada heredera del titular dominial del bien, Juan Agustín Vallejos, cuya Adquisición de derechos Indivisos del inmueble fue efectuado mediante Escritura N° 143 de fecha 24/07/2008 celebrada ante la Escribana Sonia Puglisi; como así también el certificado de avalúo expedido por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales en el que se refleja la titularidad de los Sres. Vallejo Juan Agustín (h) y Cabañez Lidia del dominio matrícula 0-1014-3 respecto a terrenos de 71 Ha 4,133 m² 0 dm² y 49 ha 7,747 m² y 0 dm² .

En cuanto a la parte demandada – reconviniente; de la prueba

Poder Judicial San Luis

documental y prueba ofrecida surge que se encuentra en posesión del inmueble desde hace varios años, ofreciendo para acreditar la posesión numerosa prueba documental, testimonial, informativa.

Expuesta toda la situación mencionada anteriormente y la documental acompañada cabe reparar en que la actora acredita y tiene legitimación activa para reivindicar el inmueble objeto de autos respecto de los aquí demandados, quienes son los legitimados pasivos en autos.-

Al respecto tiene dicho la jurisprudencia en cuanto a la procedencia de la acción de reivindicación: "...nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica contra aquel que se encuentra en posesión de ella...: (Lexis N° 14/104484).-

En cuanto a la titularidad de la acción ha sostenido en forma mayoritaria la Jurisprudencia que la acción reivindicatoria pertenece al propietario, aun cuando no haya tenido él personalmente la posesión de la cosa, puesto que sucede al titular anterior, en todos sus derechos (conf. CC0102 MP. 73.819, sent. del 21-VII-1989;) y en idéntico sentido corresponde la acción reivindicatoria al actor en cuyo título de propiedad están referenciados los de aquellos que le precedieron, aunque él no haya sido nunca poseedor, pues las escrituras que acreditan el dominio de sus antecesores hacen presumir que éstos tuvieron esa posesión y lo autorizan a accionar en su propio interés, aunque no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación (conf. CC0102 LP, . 234.030, sent. Del 11-IX-2001;).-

Esa legitimación que la ley otorga al "dominus" existe aunque el reivindicante no hubiera recibido nunca la tradición del

Poder Judicial San Luis

bien, pues para ejercer la acción basta con invocar la posesión de sus antecesores en el dominio.-

Cabe destacar que en el actual art. 2252 del nuevo Código Civil establece que "...La cosa puede ser reivindicada en su totalidad o en parte material. También puede serlo la universalidad de hecho.." agregando el art. 2255 que "...La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante..."-.

En el caso de autos la accionante manifiesta detentar la titularidad del inmueble que ahora reivindica como consecuencia de los instrumentos acompañados como prueba documental por lo que se ha decidido al respecto que el Código Civil y Comercial al exigir al reivindicante la presentación del título que acredite el derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda el derecho de dominio y no al título en sentencia documental o formal

Es mas, el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere como condiciones en cabeza del pretendiente, el dominio del bien que reclama y la pérdida de la posesión del mismo (arts. 2248, 2249, 2255 C.C.y C.); siendo procedente contra toda persona que por cualquier medio se encuentre en posesión, sea de buena o mala fe, desde el momento que la posesión exista y obligando al demandado a responder por ella, y en caso de condena, restituirlo dejándose desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (arg. arts. 2255, 2261 del C.C.y C.) (conf. CC0203 LP, 93.577, sent. del 29-VI-2000;).-

IV.-) Del análisis de las pruebas aportadas y rendidas, respecto a la reivindicación peticionada,

Poder Judicial San Luis

aportadas por la parte actora, consideramos la prueba documental conforme cargo de fs. 13 es decir, Adquisición de derechos Indivisos del inmueble fue efectuado mediante Escritura N° 143 de fecha 24/07/2008 celebrada ante la Escribana Sonia Puglisi; como así también el certificado de avalúo expedido por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales en el que se refleja la titularidad de los Sres. Vallejo Juan Agustín (h) y Cabañez Lidia del dominio matrícula 0-1014-3 respecto a terrenos de 71 Ha 4,133 m² 0 dm² y 49 ha 7,747 m² y 0 dm² ; así también Boletas de pago de Contribución especial de Inmuebles Rurales; acta de exposición; etc resultando determinante la Escritura mencionada precedentemente, instrumento mediante el cual se efectúa la adjudicación de derechos indivisos del inmueble.

En cuanto a la testimonial ofrecida por la Actora conforme surge de autos no se ha producido la prueba habiéndose dejado constancia de la incomparecencia de los testigos ofrecidos.

Respecto a la prueba informativa mediante auto interlocutorio de fecha 11/12/2018 se hizo lugar a la negligencia probatoria de la prueba de informes ofrecida.

Se advierte que, **en relación al reclamo por daños y perjuicios, el peticionante** no ha producido prueba alguna tendiente a acreditar la viabilidad de un resarcimiento por este ítem. Recordemos lo dispuesto en el **art. 377 del C.PC.**, que establece que la carga de la prueba *“Incumbirá la carga de la prueba a la parte que afirme la existencia de un hecho controvertido o de un precepto jurídico que el juez o el tribunal no tenga el deber de conocer. Cada una de las partes deberá probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento de su pretensión,*

Poder Judicial San Luis

defensa o excepción”; por lo tanto es al actor a quien le correspondía acreditar los hechos constitutivos de su pretensión.-

A este respecto y según la Cam. Nac. Civil de Apelaciones, Sala B, Año 1989 tiene dicho: *“La finalidad de la actividad probatoria se circunscribe a producir en el ánimo del juez, una certeza no lógica ni matemática, sino psicológico sobre los hechos acontecidos”.-*

A este respecto la jurisprudencia ha dicho: *“A la luz del principio dispositivo aplicable en materia civil, el objeto de la prueba se halla restringido a la comprobación de los hechos afirmados por los litigantes en la debida oportunidad procesal, toda vez que los hechos no alegados no pueden ser materia de acreditación y, por ende, se encuentra también vedada para el juzgador la investigación de su existencia. La actividad probatoria debe recaer, pues, inexcusablemente sobre los hechos alegados en los escritos constitutivos del proceso, o bien sobre los aducidos y los admitidos oportunamente como hechos nuevos”.* (Cámara Nacional de apelaciones en lo Civil, sala E. 02/08/1984; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala C. 4/12/1974 “Cachan Julioc/ Pines Davis y otros”; Cámara Nacional Esp. Civil, sala IV .04/06/1982. “FIDES Compañía de Seguros S.A. c/ Cosentino, Carmeloy otros”).-

Es evidente entonces que respecto a los daños y perjuicios reclamados la parte actora no cumplió con la carga procesal impuesta por el Art. 377 del C.P.C. respecto de acreditarlos extremos que constituyen el supuesto de hecho de la norma cuya

Poder Judicial San Luis

aplicación pretende obtener y por conforme lo indicado corresponde rechazar el reclamo por daños y perjuicios impetrado por el actor.

V.-) Respecto al planteo de la excepción de prescripción adquisitiva y reconvención entablada, previo a referirme a la prueba aportada corresponde señalar que: La parte demandada al momento de contestar opone excepción de prescripción señalando que, sin perjuicio de ello plantea reconvención por prescripción adquisitiva.

En este marco, y atento lo expuesto por la excepcionante respecto a la excepción de prescripción adquisitiva como defensa de fondo, es importante tener en cuenta lo sostenido por la doctrina que: "...En estas condiciones, al poseedor apremiado por el traslado de la demanda petitoria, solo le queda la posibilidad de invocar su adquisición de dominio como defensa o excepción...Si resulta vencedor en el juicio, la sentencia deberá, ineludiblemente, declarar la adquisición del dominio...". (Pedro León Tinti, "El proceso de USUCAPION, 5° Edición actualizada y ampliada, Alveroni Ediciones, pag. 169/170)

Asimismo, la doctrina asienta al respecto que: *"Como es sabido, la usucapión se hace valer judicialmente a través de dos vías procesales distintas, para cuya admisibilidad son también diferentes los requisitos instrumentales que se deben cumplimentar a raíz de su invocación. Estas dos vías procesales son: la demanda, incluida la reconvencional, para obtener un título en sentido instrumental a cuyo efecto se intenta la acción declarativa de prescripción adquisitiva de la ley 14.159 (con las modificaciones del decreto-ley 5756/58), y la excepción o defensa de*

Poder Judicial San Luis

prescripción adquisitiva opuesta para evitar la desposesión en el juicio de reivindicación". (Areán "Juicio de usucapión" pag. 68/69).-

También la doctrina dice que: "*En el supuesto de que la usucapión se haga valer procesalmente por vía de excepción estamos frente al caso judicial que se presenta cuando el propietario de un inmueble que ha perdido la posesión, promueve, como parte actora, un juicio de reivindicación contra el poseedor actual y éste opone al progreso de la demanda la excepción de prescripción adquisitiva como defensa, fundada en la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el transcurso del término de por lo menos 20 años, pero sin reconvenir por la adquisición del dominio. En esta hipótesis no se debe cumplimentar ningún requisito instrumental como recaudo de admisibilidad de la excepción (art. 24, ley 14.159, modificado por decreto-ley 5756/58), contrariamente a lo que ocurre cuando la usucapión se hace valer por vía de acción, dado que tanto el propietario como el inmueble ya han quedado individualizados al demandarse; pero es necesario tener en claro que la eximición relativa a la agregación del certificado de dominio y del plano de mensura debidamente aprobado, como requisitos documentales de admisibilidad de la vía procesal, no libera al accionado de producir toda la prueba documental que sea necesaria para el triunfo de su defensa y que, obviamente estar relacionada con la acreditación de los actos posesorios y de los caracteres no viciosos que su posesión debe revestir durante el tiempo necesario para prescribir, prueba ésta que, por lo demás, debe ser complementada con la informativa en aquellos supuestos en que la documentación haya sido expedida*

Poder Judicial San Luis

por determinada repartición pública o entidad privada en cuyos archivos o registros obren los datos relativos a dicha documental; ello sin perjuicio e independientemente de la producción de los otros medios de prueba aplicables."(Mariani de Vidal - Goldenberg-Kiper " Registro, excepción, prescripción adquisitiva y juicio de usucapión" La Ley 1989-E, 1084)

Así las cosas, la doctrina señala que: *"....la única posibilidad concreta que asiste al demandado se configuraría en el supuesto de que lograra probar, en forma acabada y plena, que ha poseído animus domini de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble objeto de la acción durante el lapso requerido por la ley, para tener por configurada la posesión larga (art. 4016) y que oponga tal prescripción como defensa en el juicio reivindicatorio (arts. 24 segunda parte, ley 14159 y 3964 y su nota). En tal caso, deber demostrar que se había completado el tiempo que a tal fin establece el art. 4015 a la fecha de promoverse la acción, en virtud del innegable efecto interruptor de la prescripción que causa dicho acto procesal (art. 3986) - que agrego en el caso se retrotrae al de la demanda de desalojo (17/9/2004) ; ver Bono, Gustavo A." La demanda de desalojo como demanda interruptiva de la prescripción adquisitiva " LLGran Cuyo 2007 (abril), 276 -". (Kiper ob cit. pag. 595).-*

Es así que la excepción de prescripción adquisitiva como defensa de fondo -en este caso concreto para comprobar la posesión efectiva invocada por la excepcionante-, a los efectos de arribar a la convicción plena sobre los requisitos necesarios del instituto -prescripción adquisitiva-, a saber, se tendrá en cuenta: a) que se ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, b) que la

Poder Judicial San Luis

posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y c) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.-

VI.- Que a priori y a modo de introducción, - y por cuanto el demandado ha reconvenido por prescripción adquisitiva -resulta importante referirnos al juicio de posesión y/o 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. 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,

Poder Judicial San Luis

el plazo es de veinte años...”.-

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. Se entiende que “Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”. (art. 1909), circunstancias todas que deben ser comprobados acabadamente con los medios de prueba previstos, tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.-

Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba.-

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de meritar si mediante la

Poder Judicial San Luis

misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados, en este caso por la parte demandada – reconviniente -

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 usucapión, 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. 356).-

VII.-) Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos, en este caso por la parte demandada reconviniente:

Con la profusa prueba documental aportada se destaca la presentación de boletas de pago del Impuesto Inmobiliario correspondientes al año 1991, así como certificados de libre deuda

Poder Judicial San Luis

del año 1991; comprobantes de pago de Impuesto Inmobiliario del año; 2004: 2006, 2007; 2008,;2010, 2011; 2015, 2016, Constancia de Régimen de facilidades del año 2005; Estudio de Título de fecha 31/03/2016; comprobante de pago de arancel de fecha 07/07/2009 expedido por Ministerio del Medio Ambiente; 14 comprobantes de Control de Servicio Forestal de los años 2004 al 2007: Libreta Sanitaria Nº 1353 a nombre del Sr. Juan Isabelino González en el que se verifica el Registro de Vacunación de animales desde fecha 1993: Actas de Vacunación del año 2010 al 2015; Libre deuda inmobiliario desde el año 2008 al 2015

Acompaña además, Plano de Mensura Nº 8/12/1990 ordenada por el Sr Juan Isabelino González registrado en la Dirección de Geodesia y Catastro con fecha 14/03/1990 como la copia fiel del mismo expedido en fecha 31/03/2016

Presenta copia de Resolución del Ministerio de Progreso del Gobierno de la provincia de San Luis, Resolución Nº 16/04 de fecha 18/01/2004 en el que se le autoriza la extracción de leña seca y copia de la Resolución 21/10 de fecha 18/02/2010 por el mismo motivo.

Agrega copia de una nota de fecha 10/10/1999 en la que junto a otros vecinos le solicita al Juez de Paz la apertura de un camino vecinal; una copia de un acta de fecha 10/03/2004 ante el Juzgado de Paz de Socoscora en el que solicita la reapertura de un camino vecinal; seis recibos del año 1983, 1986, 1988, 1987 por trabajos abonados para la realización de tareas en el campo

En cuanto a las declaraciones testimoniales receptadas, el Sr Esteban Rosales declara conocer a González desde hace mas de 40 años y que conoce el campo denominado “El

Poder Judicial San Luis

Potro” o “el Abra” ubicado en inmediaciones del Recodo, partido de Nogolí, departamento Belgrano desde hace cuarenta años entró él en el campo, indicando es el poseedor del inmueble conocido como “El Abra” o “El Potro” objeto de este juicio Juan Isabelino González y que nunca vio a Lidia Marta Cabañez en el campo.

También el testigo FUNES, JORGE PASCUAL, DNI N° 10.304.015, con domicilio en ESTABLECIMIENTO SAN LORENZO S/N RUTA 3 KM 47 – NOGOLI – BELGRANO quien responde que conoce al Sr. Juan Isabelino González hace más de treinta años, y hace más de 25 que soy vacunador en el departamento Belgrano y le vacuno la hacienda a él; los demás testigos ofrecidos son coincidentes en su declaraciones en aseverar que el Sr Isabelino González vive en el campo hace mas de 40 años desconociendo a la Sra Cabañez.

Ahora bien, en cuanto a la prueba informativa ofrecida por la parte actora reconvenida, respecto al expediente penal PEX 100542/11 “CABAÑEZ LIDIA MARTA SOL/AVOCAMIENTO, en dicho expediente se declaró la prescripción de la acción penal dado a que la propia denunciante había señalado que el Sr González ocupaba el inmueble hace más de quince años, siendo su denuncia del año 2011.

Aquí debo referirme a este expediente como posible acto interruptivo de la prescripción señalando que la doctrina sostiene que el propietario de un inmueble que quiere verdaderamente interrumpir la prescripción del poseedor no puede recurrir a actos ambiguos, tiene que promover en contra del ocupante la acción judicial que considere corresponde, En ese sentido la jurisprudencia ha sostenido que “ los actos interruptivos de

Poder Judicial San Luis

la prescripción son de interpretación estricta, no pudiendo ser equívocos” (CNCivil Sala E LL, 116-547.”

Pero mas allá de que la actora reconvenida plantee la denuncia de usurpación en sede penal como acto interruptivo de la posesión- autos en el que además se declaró la extinción de la acción penal - es dable destacar que de la profusa prueba producida en autos; tanto testimonial como documental e informativa, surge que al tiempo de la interposición de la denuncia de usurpación el demandado reconviniendo ya había cumplido con los veinte años que la ley exige para usucapir.

En síntesis: respecto a la reivindicación planteada por la parte actora, de las pruebas arrimadas en autos, con las probanzas acompañadas y producidas no alcanzo a formar mi convicción acerca de la versión de los hechos sostenida por la parte actora en autos deviniendo improcedente la acción interpuesta respecto a la reivindicación del inmueble, pues si bien acredita que el titular dominial del inmueble era su esposo, Sr Juan Agustín Gonzalez, fallecido en el año 1968, no ha quedado demostrado en autos que la actora tuviera posesión del inmueble que hoy reivindica; en tanto que el demandado reconviniendo ha probado en autos la ocupación del inmueble por mas de 20 años, comportándose como verdadero dueño.

Amén de ello, es oportuno recordar que en nuestro sistema legal los derechos reales que se ejercen a través de la posesión, como es el caso del dominio, recién se consideran adquiridos cuando se encuentran cumplimentados los requisitos legales atinentes al modo (tradición) y a la forma (título suficiente).- De manera tal que, si bien debe existir un título suficiente – entendido

Poder Judicial San Luis

como el acto jurídico revestido de todas las condiciones de fondo y forma exigidas por la ley y que sea apto o idóneo para servir de fundamento o base a la transmisión del dominio (v. gr. compraventa, donación, pago por entrega de bienes etc.)—; antes de la tradición de la cosa no se adquiere el derecho real, porque ella cumple una doble función: constitutiva del derecho de dominio y de publicidad, para hacer conocer la transmisión a los terceros.-

Es recién luego de cumplidos los dos requisitos: celebración del acto jurídico (título suficiente) y tradición (modo), que el dominio pasa de la cabeza del tradens a la del accipiens con todas las consecuencias que ello trae aparejadas (cfr. MARINA MARIANI DE VIDAL, Curso de Derechos Reales, Tomo 1, Zavalia, pág. 262).-

En efecto, no debe obviarse que “en el Registro de la Propiedad se inscriben documentos, o sea títulos, independientemente de que se haya adquirido realmente el derecho real; ello es así por cuanto el hecho de la posesión y los actos materiales por los que se efectúa la tradición, no tienen acceso al registro; quien no es titular de un derecho real por no habersele hecho tradición, puede tener su título inscripto pese a no tener derecho real, pues la registración del título nada tiene que ver con el cumplimiento del modo” (ELENA I. HIGHTON, Domino y usucapión, editorial Hammurabi, Buenos Aires, pág. 109).-

En consecuencia; de las probanzas acompañadas y producidas queda claro que el demandado reconviniente ha mediado una interversión del título, debidamente probada en el transcurso de la causa, acreditando la posesión del bien objeto de la acción. Mediante actos exteriorizados que no dejan lugar a la más mínima duda.

Poder Judicial San Luis

Por todo lo expuesto, normas legales, doctrina y jurisprudencia citadas y de conformidad a lo normado en los artículos 68, 163, 377 y concordantes del C.P.C.C., y art. 2247 y consiguientes y concordantes del Código Civil y Comercial.-

FALLO: 1º) **RECHAZAR** la demanda de Reivindicación deducida por la actora, Sra. LIDIA MARTA CABAÑEZ, D.N.I. N° 5.339.825, en contra del Sr. JUAN ISABELINO GONZALEZ, DNI N° 11.310.293, sobre el inmueble sito en el campo denominado “ El Abra”, ubicado en El recodo, departamento Belgrano, partido Nogolí, inscripto al tomo 18m, folio 499, N° 2064 San Luis.

2º) **RECHAZAR** la demanda de daños y perjuicios deducida por la actora, Sra. LIDIA MARTA CABAÑEZ, D.N.I. N° 5.339.825, en contra del Sr. JUAN ISABELINO GONZALEZ, DNI N° 11.310.293.

3º) **HACER LUGAR** a la excepción de prescripción adquisitiva y a la reconvención articulada por el demandado reconviniente Sr. JUAN ISABELINO GONZALEZ, DNI N° 11.310.293, en contra de la Sra. LIDIA MARTA CABAÑEZ, D.N.I. N° 5.339.825, declarando que el mencionado ha adquirido por **PRESCRIPCION ADQUISITIVA** (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en el inmueble rural llamado “EL ABRA” o “EL POTRO”, ubicado en el Recodo –dpto. Belgrano – partido Nógoli provincia de San Luis, inscripto al tomo 18 de Belgrano – folio 499 – n° 2064; trasladado a su totalidad a la matricula N° 8-1014 con una superficie de 284 Has. 894 M2. 73 Dm2., conforme Plano de Mensura N° 8/12/1990 ordenada por el Sr Juan Isabelino González registrado en la Dirección de Geodesia y

Poder Judicial San Luis

Catastro con fecha 14/03/1990 como la copia fiel del mismo expedido en fecha 31/03/2016.

4°) 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. -

5°) 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.; por Secretaría líbrese oficio al Juez de paz de la localidad que correspondiere a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

6°) **IMPONER** las costas a la parte actora – reconvenida vencida en autos.-

7) **DIFERIR** las regulaciones de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto obre en autos monto del proceso determinado.-

**NOTIFIQUESE personalmente o por cédula.
REGISTRESE.**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por el Dr. José Agustín Ruta, Juez titular del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Nuevo Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/2017 y Memorandum N° 3 de la Secretaría de Informática, Ley N° IV-0086-2021 y Acuerdo N° 373 del Excmo. S.T.J., Poder Judicial de San Luis

Poder Judicial San Luis