

Poder Judicial San Luis

EXP 361101/20

"RAPPEN CARLOS MARTIN C/ HEREDEROS DE OROZCO FERNANDO S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 11 / 2.025.

SAN LUIS, 19 DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICINCO.

VISTOS: Los autos de referencia, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva, y de cuyo examen;

RESULTA: Que, en DEMIOL N° 14625735 se presenta el letrado apoderado en representación del Sr. RAPPEN Carlos Martin (D.N.I. N° 26.423.300) y promueve DEMANDA DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA, en contra de los herederos del Sr. FERNANDO OROZCO o contra quien se crea con derecho a la propiedad del inmueble sito en calle Esteban Adaro (Este) N° 47 (52 según numeración municipal) de la ciudad de San Luis, inscripto a nombre de FERNANDO OROZCO (con superficie 687,50m2) y título (con sup. 682,00m2) Superficie según Mensura de 669,86m2, inscripto al Tomo 1 (2da Sección) de Capital Folio 23 N° 6 Padrón 28.556 Receptoría Capital, Nomenclatura Catastral de origen Circunscripción Ciudad de San Luis, Secc. 8 Manzana 101 Parcela 17, conforme Plano de Mensura Registrado Digitalmente bajo el N° 1/84/2020 de fecha 3 de agosto de 2020 realizado por el Agrimensor JOSE RAUL GIULIETTI Mat. 12 Prof. N° 196 CASL.

Relata que su mandante en el año 1.997 vivía en casa de su suegra, Sra. Lucía Landelalla, ubicada en calle Esteban Adaro N°50 al frente del inmueble objeto de esta usucapión.

Precisa que al poco tiempo de habitar esa vivienda, exactamente en fecha 30 de julio del año 1.998, nació la hija de la joven pareja, Aylen Melania Rappen Muñoz conforme se acredita con partida de nacimiento que se adjunta.

Menciona que en el 1.997, cuando el actor le comenta a su padre el Sr. Juan Carlos Rappen, que había formado pareja, el nombrado para ayudarlo le regala una camioneta usada para que trabajara en changas, surgiendo así, la necesidad de contar con un lugar para guardar el vehículo, es allí cuando empieza a evaluar la posibilidad

de comprar el terreno que estaba al frente de su domicilio, un baldío que estaba totalmente abierto, lleno de escombros, suciedad y cañaverales, que se había convertido de noche en refugio de delincuentes – motivo por el cual en varias oportunidades la policía encontraba cosas robadas – en tanto en el otro sector, el suelo estaba compactado y era utilizado por niños y jóvenes del barrio para jugar al fútbol.

Refiere que, interesado en adquirir dicho inmueble, el Sr. Rappen comienza a pedir información sobre su dueño, ocasión en la que se entera que el matrimonio conformado por el Sr. Genaro Alberto Funes y la Sra. Martha Orozco tenían los derechos posesorios del mismo, quienes residían en la Localidad de Potrero de los Funes.

Cuenta que a principios, aproximadamente, del mes de junio de 1.997 se reúne con la pareja, quienes le manifestaron que estaban interesados en vender los derechos del terreno que había recibido la Sra. Martha, el que tenían prácticamente abandonado en virtud a la avanzada edad de ambos y que no pretendían, tampoco, cargar con los gastos de limpieza y cerramiento, especialmente después que el Sr. Funes había comenzado a tener problemas de salud, por lo que acordaron que se trasladarían a la ciudad para la firma de un documento, autorizando a su mandante a ingresar en forma inmediata en el terreno, lo que sucede a mediados de ese mes cuando junto a su padre y personas que contrataron al efecto, emprendieron las tareas de limpieza del lugar, lo que fuera visto por todos los vecinos, los de que alguna manera celebraron la ocupación del inmueble porque daba al barrio mayor seguridad e higiene.

Afirma que en fecha 6 de octubre de 1.997, la Sra. Martha Orozco, el Sr. Genaro Alberto Funes, su representado y el padre del actor, suscribieron un documento privado y como legítimo poseedor del inmueble con “animus dominis” que detentaba desde junio de 1.997, en el mes de enero del año 1998 el actor comenzó con el cerramiento del terreno (para guardar el vehículo, cortar leña, y como depósito de kerosen para comercializar), levantó medianera, amuró el portón, encargándose siempre de mantener limpio el terreno, conectó las cloacas, efectuó instalación de electricidad trifásica cuando adquirió – junto con su padre - en el año 2.003 los derechos posesorios de otro inmueble (inscripto a nombre de la Sra. Hermina Lucero de Jofré, identificado como Parcela 22. Padrón N° 28.561 Receptoría Capital, y que en el plano de Mensura N° 1/84/20 - con respecto a la

Poder Judicial San Luis

superficie Mensurada – se encuentra en la parte superior izquierda) que tiene ingreso por la Av. Sarmiento, limitando su fondo con el inmueble objeto de este Juicio. Adjunta copia de Escritura de la Cesión de Derechos Posesorios, recibos expedidos por las personas que prestaron servicios de limpieza y gastos de construcción de medianera.

Que, posteriormente –principios del año 2.004 - el actor montó un taller de metalúrgica con la maquinaria necesaria para dicho trabajo, que con los años se convirtió en su ocupación principal y con el conocimiento adquirido en el oficio fue avanzando y trabajando en la posibilidad de aprovechar mejor el terreno que había adquirido, fue entonces cuando decidió y concretó la construcción de dos estructuras de hierro que son utilizadas por distintos vecinos de la zona como cocheras.

Detalla que, con relación al pago de los Impuestos Provinciales y las Tasas de Servicios Municipales, desde su posesión (en algunas oportunidades accediendo a planes de pagos) fue cancelando en forma sus obligaciones, acreditándose este extremo con certificados de libre deudas que se acompañan.

Puntualiza que varias boletas de Rentas y/o Municipales del primer período de tiempo de la posesión fueron entregadas a otra profesional a la que el actor concurrió a efectos de asesorarse sobre los trámites necesarios para obtener el título del inmueble cuando se enteró que había fallecido el Sr. Funes y la Sra. Orozco- los que no le fueron reintegrados, alegando aquella no haberlos recibidos.

Señala que en fecha 20 de octubre del año 2.015, el Sr. Rappen solicitó a la Escribana Gabriela E. Tolli, adscripta en el Registro Notarial N° 64, un Acta de Constatación que lleva el N° 137, instrumentos que se adjuntan y que comprueba de manera categórica que su poderdante ha poseído con animus dominis en forma pública e ininterrumpida, por un término que excede los veinte años exigidos por ley, el inmueble objeto de esta contienda deviniendo procedente la pretensión incoada.-

Destaca que una de las herederas del titular dominial que fuera así declarada en los autos: EXP 270135/14 "OROZCO FERNANDO, OROZCO VICENTE, OROZCO MARCOS, OROZCO ÁNGELA Y OROZCO VICENTE JACINTO S/ SUCESIÓN AB INTESATO", en trámite ante el Juzgado Civ. Com. y Minas N° 3, Sra. JUANA BERTHA VILLEGAS D.N.I. N° 1.771 es vecina del Sr. Rappen desde

que constituyó domicilio en el Barrio, y ambos se conocen desde aquellos tiempos atento que su residencia queda a tres casas de distancia de la ubicación del inmueble a usucapir, surgiendo de ello en forma indubitable, que la nombrada y codemandada en este Juicio, siempre tuvieron conocimiento de la posesión del inmueble por parte del actor.

Expresa que, con fecha 26 de enero de 2.013, ante la Comisaría Seccional Segunda de esta ciudad, la Sra. GONZÁLEZ María Nélide denunció a su representado por Usurpación de un terreno ubicado en calle Esteban Adaro N° 52 de la ciudad de San Luis, alegando en lo sustancial, que era una de las herederas de quien en vida se llamara OROZCO FERNANDO (extremo no probado en la causa penal y que tampoco se verifica en el expediente Sucesorio) todo lo cual dio origen al Expediente Penal N° 138289/13 radicado ante el Juzgado de Instrucción N° 3, "RAPEN MARTIN (IMP) GONZALEZ MARIA NELIDA (DAM)-AV. USURPACION" que se ofrece como prueba.

Refiere que en dicho expediente, pese a toda la prueba aportada por el Sr. Rappen, en fecha 1 de febrero de 2.016 la Sra. Jueza le dictó auto de procesamiento en su contra, lo que motivó la interposición de recurso de apelación, emitiendo la Excm. Cámara pronunciamiento en fecha 28 de junio de 2.016 por el que REVOCA EL PROCESAMIENTO, DISPONIENDO, EN CONSECUENCIA, SU FALTA DE MÉRITO.

Funda en derecho. Ofrece Prueba. Formula Reserva Legal y solicita se declare en su oportunidad que su representado ha adquirido el dominio del inmueble objeto de esta presentación por prescripción adquisitiva. Con costas, en caso de oposición.

En Actuación N°15401889/20 luce informe de catastro por el que informa propietario, colindantes y que no se afectan tierras fiscales.

En Actuación N° 16242524/21 la Municipalidad de la ciudad de San Luis manifiesta que no se afectan tierras de su dominio.

En Actuación N° 16328219/21 se precisa el inmueble a usucapir, sito en calle Esteban Adaro (Este) N° 47 San Luis, Juan Martín de Pueyrredón con una superficie de 390,20 m² que afecta totalmente el Padrón N° 28556 de la Receptoría Capital (12) a nombre de FERNANDO OROZCO.

En Actuación N° 16459907/21 se adjunta informe de dominio.

Cumplidos los recaudos previos, con fecha 12/5/2.021 se tuvo por

Poder Judicial San Luis

promovida demanda de posesión veinteañal en contra de los herederos del Sr. FERNANDO OROZCO, D.N.I. N° 3.176.424: JUANA BERTHA VILLEGAS D.N.I. N° 1.771.329 (con domicilio en Germán Lallerman 2003 ciudad de San Luis), OLGA AMELIA OROZCO D.N.I. N° 5.187.336 (con domicilio en Pasaje Segundo Sombra 831) BLANCA IRENE OROZCO D.N.I. N° 3.291.638, (con domicilio en Av. Sarmiento 2331 ciudad San Luis), ELCIRA OROZCO D.N.I. N° 3.731.256 (con domicilio en Los Paraísos N°923 Potrero de los Funes), MARCELA CELESTE FUNES D.N.I. N° 25.811.300 (con domicilio en Avenida Los Paraísos N°914 Potrero de los Funes), VICENTE MARCELO OROZCO D.N.I. N° 20.137.856, (con domicilio en Manzana A Casa 12 Barrio 14 Viviendas Potrero de los Funes), BERTA ADRIANA OROZCO D.N.I. N° 16.341.496, (con domicilio en Manzana A, Casa 1 Barrio 20 Viviendas Potrero de los Funes), EDUARDO RODOLFO OROZCO D.N.I. N° 16.450.530 con domicilio en Manzana B Casa 17 Barrio 20 Viv Potrero de los Funes y OLGA ELIZABETH OROZCO D.N.I. N° 17.646.442, (con domicilio en Los Paraísos 335 Potrero de los Funes) y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO Y/O LO TUVIEREN para que comparezcan a estar a derecho y constituir domicilio legal en el radio del Juzgado, opongan excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse, bajo apercibimiento de designar al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, para que los represente.

En fecha 27/7/2.021 se acompaña publicación de edictos (Boletín Oficial 1° publicación de fecha 11/06/2.021 y 14/06/2.021) y Diario de la República (15/6/2021-y 16/7/2.021).

En Actuación N° 17055927/21 la Municipalidad de la ciudad de San Luis hace saber que se publicaron edictos.

Que, en fecha 12/7/2.021 se da cumplimiento a lo prescripto por el Art. 916 del C.P.C.C.

Mediante Ac. N° 177822848 de fecha 21/10/2.021 se presenta la Sra. Blanca Irene Orozco (DNI N° 3291638) con patrocinio letrado, plantea reconvencción en los términos del art. 487 y conc. del C.P.C.; y subsidiariamente contesta demanda, solicitando que en mérito a las razones de hecho y derecho que a continuación se

exponen, rechace la demanda de posesión en todas sus partes y se haga lugar a la reconvención por reivindicación. Con costas.

Asimismo, en atención a lo dispuesto por el art. 2.336 del CCCN considera se debe declinar la competencia y remitir al Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 3; dado que el presente juicio pretende la declaración por prescripción adquisitiva sobre un inmueble registrado a nombre del Sr. Fernando Orozco cuyo juicio sucesorio fuera iniciado en fecha 13/8/2.020.

Efectúa una negativa de todos los hechos detallados en la demanda a excepción de los que sean de su especial reconocimiento e impugna y desconoce la autenticidad, firma y contenido de la documentación por no habersele atribuido, además de que en muchos casos no están individualizados los firmantes y no guardan vinculación con el proceso.

Relata que, el actor ha admitido en su demanda que el inmueble pertenece al Sr. Fernando Orozco y que la posesión la detentaban sus herederos, habiendo hecho mención que se dispuso su individualización a fin de solicitarles autorización para guardar el camión.

No dice dónde, con quién ni cómo llegó a la coheredera Martha Orozco quien residía en Potrero de los Funes; a pesar de afirmar que otra de las herederas, Sra. JUANA BERTHA vivía muy cerca de su casa.

No reconoce que a quien le pidió guardar el camión fue justamente a la Sra. Juana Bertha Villegas, porque siendo su hija y sobrina de Fernando Orozco, procedió a denunciarlo por usurpación en el año 2.013.

Aduce que luego su madre (JUANA BERTHA VILLEGAS) le envió una carta documento solicitándole el reintegro del inmueble bajo apercibimiento de iniciar acciones judiciales.

Indica que por esa oposición concreta de la coheredera VILLEGAS y toda su familia a que continuara el Sr. RAPPEN con el uso del inmueble, es que no admite la verdad de los hechos e inventa que fue hasta el Potrero a hablar con la Sra. Martha Orozco (que según él, detentaba la posesión) y Genaro Alberto Funes a quienes les atribuye haber suscripto un contrato de cesión de fecha 6 de octubre de 1.997, lo que no es cierto, dado que no surge de dicho documento su firma.

Hace hincapié en la nulidad absoluta del documento y la imposibilidad de ser subsanado por haber fallecido tanto la Sra. Orozco como el Sr. Funes.

Señala, entre otras cuestiones, que es ilegible, donde la única rúbrica que se

Poder Judicial San Luis

puede leer es la del padre del actor, ajeno a este proceso, faltando la de la Sra. Orozco y que se ha falsificado la que se imputa al Sr. Alberto Genaro Funes.

Alude a la cantidad de errores de ortografía que contiene lo que no condice con los distintos contratos que suscribiera el Sr. Funes lo que demuestra un nivel de instrucción superior al allí plasmado.

Detalla la falta de fecha cierta.

Pone, asimismo, el énfasis en las muy pocas boletas abonadas en concepto de impuestos, no resultando creíble lo invocado en cuanto a la imposibilidad de acompañar comprobantes.

Respecto al juicio penal de usurpación, expresa que no se le puede dar el sentido que pretende otorgarle el actor, donde el rechazo de la pretensión por considerar que no hay semi plena prueba para el dictado del procesamiento no lo legitima aquel a negarse a la devolución del inmueble que le fuera prestado.

Sostiene la procedencia de la reconvención por reivindicación por detentar el Sr. RAPPEN la posesión del bien que le fuera facilitado en calidad de préstamo (art. 1933 del CC).

Funda en derecho. Ofrece Prueba. Formula Reserva Legal, y peticiona, que oportunamente se rechace la demanda de posesión veinteañal interpuesta y haga lugar a la reconvención por reivindicación con costas

Mediante A.D. N° 17796213 de fecha 22/10/2021 comparecen las Sras. JUANA BERTHA VILLEGAS (D.N.I. N° 1.771.329) y OLGA AMELIA OROZCO (D.N.I. N° 5.187.336) con patrocinio letrado, plantean reconvención en los términos del art. 487 y conc. del C.P.C.; y subsidiariamente contestan demanda.

Adhieren a la narración de los hechos efectuada por la Sra. Blanca Irene Orozco (DNI N° 3291638) y a la impugnación y desconocimiento de la autenticidad, firma y contenido de la documentación dado que no lo fueron atribuidas y no le resultan oponibles; en muchos casos no se han individualizado los firmantes, además, de no guardar vinculación con el proceso.

Niegan todos los hechos relatados en la demanda a excepción de los que sean de su especial reconocimiento.

Funda en derecho. Ofrece Prueba. Formula Reserva Legal, y peticionan, que

oportunamente se rechace la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta y haga lugar a la reconvención por reivindicación con costas

Mediante A.D. N° 18955321 de fecha 7/04/2.021 se presenta MARIA NELIDA GONZALEZ, (D.N.I. 11.901.852) con patrocinio letrado y en representación de los Sres. BERTA ADRIANA OROZCO, D.N.I. N° 16.341.496; EDUARDO RODOLFO OROZCO, D.N.I. N° 16.450.530; VICENTE MARCELO OROZCO, D.N.I. N° 20.137.856; MARCELA CELESTE FUNES, D.N.I. N° 25.811.300; ELCIRA OROZCO, D.N.I. N° 3.731.256 y OLGA ELIZABETH OROZCO, D.N.I. N° 17.646.442 por revestir el carácter de administradora judicial de los bienes relictos del Sr. FERNANDO OROZCO, autorizada judicialmente por el juez interviniente en la sucesión (EXPTE. N° 270135/14) para contestar la presente demanda, solicitando, en consecuencia en consecuencia se autorice expresamente la unificación de la personería pasiva, dado que así lo autoriza el art. 54 del C.P.C

Expresa que, en el carácter invocado procede a contestar la demanda que les fuera notificada a todos los nombrados el día 15 de marzo de 2.022.

Adhiere a la narración de los hechos efectuada por las Sras JUANA BERTHA VILLEGAS (D.N.I. N° 1.771.329), y OLGA AMELIA OROZCO (D.N.I. N° 5.187.336) y en el carácter de administradora judicial y apoderada de todos los herederos declarados, interpone reconvención por reivindicación dado que el actor detenta la posesión del mismo, por habérselo facilitado en calidad de préstamo para guardar su camión una de las herederas declaradas que es JUANA BERTHA VILLEGAS.

Invoca la causal de interrupción por reconocimiento y petición judicial que prescribe el art. 2454 y 2546 del C.C., respectivamente.

En este último supuesto, añade las medidas cautelares requeridas en el sucesorio y las dirigidas a que el actor acreditara en qué carácter ocupaba el inmueble.

Funda en derecho. Ofrece Prueba. Formula Reserva Legal, y peticiona, que oportunamente se rechace la demanda de posesión veinteañal interpuesta y haga lugar a la reconvención por reivindicación con costas

En fecha 11/4/2.022 Se tiene por unificada la personería invocada en los términos del Art. 54 del CPCC.-

En fecha 25/4/2.022, 3/8/2.022 y 9/8/2.022 se ordena corre traslado de la reconvención por QUINCE DIAS al actor, bajo el apercibimiento previsto en el art.

Poder Judicial San Luis

356 del C.P.C., el cual es contestado en fecha 30/5/2.022 y 8/8/2.022.

En Actuación N° 19379758/22 y N° 19912410/22 la actora contesta reconvenición y solicita su rechazo.

Niega los hechos vertidos por los reconvinientes.

Afirma que un día domingo de junio del año 1.997, el Sr. Rappen Carlos Martin, ingresó al inmueble objeto de la contienda y inició su posesión con animus dominis con base en el trato verbal que había realizado con los Sres. Orozco/Funes.

Precisa que a partir de dicha fecha el accionante comienza a efectuar actos de posesión de forma pública y pacífica, los que fueron de conocimiento de la Sra. BERTHA VILLEGAS quien vive muy cerca del lugar, en calle en Germán Lallerman 2.003 conforme se reconoce en la reconvenición que se contesta.

A su vez la Sra. María Nélica (administradora de la sucesión) quien declara ser hija de la Sra. Bertha Villegas y pese a vivir conjuntamente con su madre denuncia al Sr. RAPPEN por usurpación en el año 2013, es decir, 16 años después de haber ingresado al inmueble.

Aduce que las desprolijidades del instrumento de cesión, de ningún modo modifica la legítima posesión ostensible y continua de su parte, comportándose como titular de un derecho real por más de veinte (20) años. (artículos 1900, 1909 Cód. Civ. y Com.).

A esto añade que de la lectura de la demanda articulada por el Sr. Rappen surge con absoluta claridad que la acción instaurada no refiere a una “prescripción adquisitiva breve” sustentada en un justo título, sino a una “prescripción adquisitiva larga” conforme lo dispone el artículo 1.899 del Código Civil y Comercial.

Enfatiza en el transcurso del plazo de veinte (20 años) no se ha recibido ningún tipo de reclamo de las personas legitimadas para ello, lo que se hace extensivo a la carta documento mencionada.

Respecto a lo alegado sobre el pago de los impuestos, reseña que lo manifestado en la demanda con relación a la letrada que no reintegró el resto de las boletas es cierto, pero lamentablemente imposible de acreditar. Sin perjuicio de ello, destaca que se adjuntaron boletas municipales y de rentas, datando la más antigua del año 2.005.

Resalta en que los herederos no han continuado con el pago del impuesto inmobiliario, lo que sí ha sido efectuado por su mandante.

Indica que de la sentencia emitida por la Excma. Cámara en los autos “RAPEN MARTIN (IMP) GONZALEZ MARIA NELIDA (DAM) - AV. USURPACION” EXPTE. N°138289/23, surge con claridad que el Sr. Rappen jamás privó a alguien de la posesión o tenencia del inmueble objeto de usucapión, por cuanto ha quedado firme en sede penal que no hubo usurpación ni despojo en tanto no se probó que el inmueble estuviera ocupado con anterioridad a su ingreso como poseedor.

Admite, que si bien es cierto que en sede penal el objeto de la investigación se dirigió a establecer si había existido o no el delito de usurpación, no es menos cierto que toda la prueba rendida en ese proceso judicial, como los fallos de la Excma. Cámara y del sobreseimiento definitivo dictado por el a quo, resulta una prueba esencial para este proceso, además de no tener efecto interruptivo conforme lo tiene resuelto unánimemente la jurisprudencia.

Asimismo sostiene que los actos cumplidos en el juicio sucesorio fueron realizados con posterioridad a que el derecho real de dominio se haya extinguido por medio de la prescripción adquisitiva lograda por el Sr. Rappen.

Desconoce documental y se opone a prueba.

Cita jurisprudencia.

En fecha 9/8/2.022 se sustancia la oposición a prueba formulada.

En fecha 19/8/2.022 la contraparte contesta el traslado conferido.

En Auto Interlocutorio N° 520/2.022 de fecha 13/10/2022 se hace lugar a la oposición articulada, con costas.

Con fecha 14/3/2.023 se abre la causa a prueba (audiencia); con fechas 20/4/2.023 y 5/7/2.023 lucen informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos, conforme al siguiente detalle:

PRUEBA PARTE ACTORA

DOCUMENTAL: La documental ofrecida se tuvo presente en actuación de fecha 14/02/2023 (apertura a prueba).-

DOCUMENTAL EN PODER DE TERCEROS (INSTRUMENTAL): Ver prueba común.-

TESTIMONIAL:

• ENRIQUE ADÁN CUELLO: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-

Poder Judicial San Luis

- BLANCA YOLDI VALDEZ: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- ORLANDO DANIEL ROSSO: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- LUCIANO JAVIER MUÑOZ: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- FEDERICO MARTÍN SOLANO: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- OSCAR LEO SALINAS: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-

TESTIMONIAL A FIN DE RATIFICAR FIRMA Y CONTENIDO DE PEX 138289/13: ESTESE a la prueba instrumental (prueba común).-

RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO:

- Antonio Albornoz: Cumplido en fecha 20/03/2023.-
- Jorge Daniel Godoy: Cumplido en fecha 20/03/2023.-
- Oscar Salinas: Cumplido en fecha 20/03/2023.-
- Rafael Lucero: Cumplido en fecha 20/03/2023.-
- Representante legal de la firma Alubry San Luis: Cumplido en fecha 20/03/2023 (actuación digital 21619129/23).-
- Constructor S.R.L. Sr. Sarome Juan Manuel en carácter de ex dueño del Constructor: Cumplido en fecha 20/3/23 (actuación digital 21621658/23).-
- F.O.F.G S.R.L: Cumplido en fecha 20/03/2023 (actuación digital 21619703/23).-
- Materiales S.R.L: Cumplido en fecha 20/03/2023 (actuación digital 21621351/23).-

INFORMATIVA:

- Dirección Provincial de Rentas: contestado según actuación digital 21993242/23 de fecha 4/5/2023;
- Municipalidad de la Ciudad de San Luis: Cumplido mediante actuación digital 21577362/23 de fecha 16/03/2023;
- Dirección de Registro Civil: por decreto de fecha 23/2/23 se ordenó fuera diligenciado por interacción electrónica;

Adjunta acta de nacimiento de RAPPEN NATALIA LORENA, según actuación digital de fecha 21892829/23 de fecha 20/4/23.-

INSPECCION OCULAR: Cumplida según actuación digital de fecha 12/04/2023 (adjunto).-

PRUEBA PARTE DEMANDADA SRA BLANCA IRENE OROZCO, JUANA BERTA VILLEGAS, OLGA AMELIA OROZCO, MARIA NELIDA GONZALEZ.-

DOCUMENTAL: La documental ofrecida se tuvo presente en actuación de fecha 14/02/2023.-

CONFESIONAL: depuso el actor en AVC de fecha 20/4/23.-

DOCUMENTAL EN PODER DE TERCEROS (INSTRUMENTAL): Ver prueba común

INFORMATIVA:

- EDESAL: cumplido mediante actuación digital 21646944/23 de fecha 22/03/2023
- DPIP: contestado según actuación digital 22437956/23 de fecha 27/6/23.-
- SECRETARIA ELECTORAL NACIONAL: con constancia de recepción de fecha 02/03/2023.-
- SECRETARÍA ELECTORAL PROVINCIAL: fue proveída en fecha 1/3/23, informado en actuación digital 21484121/23 de fecha 6/3/23.-

TESTIMONIAL:

- MARIO ARMANDO CERATTO: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- ALICIA DEL CARMEN RODRIGUEZ: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- STELLA MARIS OCHOA: Se tuvo por desistida decreto de fecha 20/4/23
- MANUEL ERNESTO CARRIZO: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- RAMÓN ALBERTO LEYES: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- JOSE OSMAR RODRIGUEZ: Se tuvo por desistida decreto de fecha 20/04/2023
- JORGE ALBERTO CERIZOLA compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- GUILLERMO MARIO CORIA: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- SILVIA CRISTINA ANAYA: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- YANINA ROSA LEANDRA VALDEZ: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-
- PEDRO HUGO GARCÍA: compareció en AVC de fecha 20/4/23.-

PRUEBA COMUN

INSTRUMENTAL

JUZGADO DE INSTRUCCIÓN N° 3: cumplido mediante OFR 361101/3, acumulado a los presentes.-

DOCUMENTAL EN PODER DE TERCEROS (INSTRUMENTAL): los autos caratulados OROZCO FERNANDO, OROZCO VICENTE, OROZCO MARCOS, OROZCO ÁNGELA Y OROZCO VICENTE JACINTO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO EXP 270135/14 se tuvieron presentes para su oportunidad.-

En fecha 6/7/2023 se dispone la clausura del período de pruebas, y se ordena hacer entrega de los autos a los letrados apoderados de las partes por el plazo

Poder Judicial San Luis

de seis días a cada una, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida, conforme lo prevé el art. 482 del C.P.C.C.

En fecha 24/8/2023 contesta vista el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales, presta conformidad a las tasas de justicia abonadas en autos, y en fecha 17/10/2023, contesta vista el Colegio de Abogados y Procuradores de San Luis, dictaminando que los profesionales intervinientes en la causa presentan deuda, acreditando su pago en fecha 23/10/2023.

Finalmente, mediante AD N° 22521566, se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.

Y CONSIDERANDO: I) Que la usucapión o prescripción adquisitiva “es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley” (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén Héctor, Código Civil de la República Argentina explicado, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).

A los fines de la procedencia de la posesión veinteañal prevista en nuestra legislación de fondo, y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre otros).

En tal sentido, se ha afirmado que “en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil”

(CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).

Es que “los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica” (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale, Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; La Ley Online, AR/JUR/9472/2007).

En síntesis, para la procedencia de la posesión veintañal el actor debe probar lo siguiente: 1) que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.

En el sub judice el inmueble que se pretende usucapir se encuentra ubicado en calle Esteban Adaro (este) N°47, Receptoría Capital, Padrón N°28.556 e individualizado como Parcela 60 en el plano de mensura confeccionado por el Agrim. Raúl Giulietti, registrado provisoriamente bajo N°1/84/2020 de fecha 3/8/2020, Circunscripción de la ciudad de San Luis, Sección 8, Mzna. 101, Parcela 17 con una superficie de 669,86 m², inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T°1 (2°sección) de capital –F°23 N°6- que linda al Norte con José Ramón García, Blanca Yoldi Valdez de Garcia, Carmen Muñoz de Arellano, Maria Magdalena Gomez de Andrada y Gurmecindo Gomez; al Este con Herminia Lucero de Jofré, Regina Isabel Diez, Juan Ignacio Diez, Constanza Agustina Diez, Beneranda Lucero de Perez, Arturo Allenda, al Oeste con calle German Lallermant y al Sur con calle Esteban Adaro.

Del informe de dominio obrante en Actuación N° 16459907/21 surge que se halla inscripto a nombre de **FERNANDO OROZCO**, habiéndole sucedido en el carácter de hederos sus sobrinos JUANA BERTHA VILLEGAS D.N.I. N° 1.771.329, OLGA AMELIA OROZCO D.N.I. N° 5.187.336 y BLANCA IRENE OROZCO D.N.I. N° 3.291.638 (hijas de su hermano VICENTE OROZCO), y ELCIRA OROZCO D.N.I. N° 3.731.256 (hija de su hermana ANGELA OROZCO); y sus sobrinos nietos MARCELA CELESTE FUNES D.N.I. N° 25.811.300 (hija de su sobrina MARTHA OROZCO) y VICENTE MARCELO OROZCO D.N.I. N°

Poder Judicial San Luis

20.137.856, BERTA ADRIANA OROZCO D.N.I. N° 16.341.496, EDUARDO RODOLFO OROZCO D.N.I. N° 16.450.530 y OLGA ELIZABETH OROZCO D.N.I. N° 17.646.442 (hijos de su sobrino VICENTE JACINTO OROZCO D.N.I. N° 6.802.866) conforme así fuera dispuesto en los autos “OROZCO FERNANDO, OROZCO VICENTE, OROZCO MARCOS, OROZCO ÁNGELA Y OROZCO VICENTE JACINTO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO” EXPTE. N°270135/14; quienes han comparecido a estar a derecho.

II) Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por los promovientes, a la luz de las reglas establecidas por el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida.

Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de ellas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrojadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

Se ha afirmado que “es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado*, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Pero, además, la mentada exigencia de la prueba compuesta “existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión – esto es *corpus et animus* –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión” (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz

y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, *Abeledo Perrot Online*, cita N° 33/6698).

Ahora bien, en el escrito de demanda el actor manifiesta que en el año 1997 vivía en calle Esteban Adaro N°50 al frente del inmueble que se pretende usucapir, en casa de su suegra, naciendo su hija al muy poco tiempo.

Se destaca que es el domicilio que consta en el acta de nacimiento de su hija de fecha 18/8/98 que luce en Actuación N° 14738146/20).

Expresa que su padre para ayudarlo, reparando en la circunstancia de la conformación reciente de su familia, le regala una camioneta usada con la intención de ser utilizada para changas, surgiendo así, la necesidad de encontrar un lugar para guardarla.

Detalla que por tal cuestión comienza a evaluar la adquisición del mencionado terreno, baldío en ese entonces, motivo por el que se contacta con el matrimonio OROZCO/FUNES quienes, afirma, detentaban los derechos posesorios del lote, suscribiendo en fecha 6/10/1.997 su venta y cesión.

Se advierte que el mencionado documento fue desconocido por los demandados reconvinentes, aduciendo, entre otras cuestiones, que carece de la firma de la Sra. MARTHA OROZCO y que la rúbrica atribuida al Sr. FUNES es falsa.

La actora al contestar el traslado conferido sostuvo que las desprolijidades del instrumento de modo alguno modifican el trato real y sustancial al que se arribó, ni mucho menos, varía su legítima posesión ostensible y continua, habiéndose comportado como titular de un derecho real por más de 20 años.

Aduce, además, que lo aquí promovido es una prescripción larga y no la corta sustentada en justo título.

Sentado esto y procediendo al análisis del instrumento en cuestión, se observa que carece de firma certificada, no habiéndose ofrecido prueba subsidiaria por el oferente y que, efectivamente, como lo señalan los demandados no se visualiza la rúbrica de la Sra. OROZCO.

Sin perjuicio de ello, se han acompañado recibos en lo que se ha hecho constar la realización de viajes efectuados por limpieza de fecha 13/10/1.997, 19/10/1.997 y 20/10/1.997, suscripto por el Sr. Oscar Salinas, quien a su vez, depuso como testigo, manifestando que conoció al accionante al haberlo contactado por la circunstancia de tener un camión, a efectos de que le retirara escombros, troncos y basura del terreno.

Poder Judicial San Luis

Se ha glosado, también como documental, comprobantes de pago de fecha 20/12/11, 20/11/1999, 15/2/03, 28/8/2007 y 28/3/2000 rubricados por el Sr. Antonio Albornoz por tareas de desmalezado y desmontes de árboles con motosierra.

De igual modo se ha añadido, recibos otorgados por el Sr. Jorge Godoy por cierre de 25 metros de pared con blocks de fecha 27/9/2015; instalación de tablero de electricidad monofásico y trifásico de fecha 5/1/2004; revoque fino y grueso de medianera (15/8/2005); mano de obra por medianera (28/5/04); cierre de terreno (15/1/98) y mano de obra por cierre de medianera (21/1/98).

Se han adjuntado constancia de haberse abonado por servicios de contenedores al Sr. Rafael Lucero en fecha 15/12/11, 14/12/11, 17/12/11 y 19/12/11.

A esto se agrega dos facturas de fecha 24/8/15 y 18/7/6 por adquisición de materiales de construcción en Materiales San Luis; una tercera de fecha 6/4/4 extendida por Alubry y presupuesto de “El Constructor” de fecha 12/4/04 y 21/4/2004.

Se destaca que todo ello fue reconocido por los respectivos firmantes y/o otorgantes en audiencia de fecha 20/3/2023.

De lo reseñado se puede inferir los actos posesorios llevados a cabo por el Sr. RAPPEN y la fecha en que estos tuvieron comienzo, todo lo cual, además, se encuentra reforzado con la prueba testimonial rendida y de constatación.

Así el art. 1899 del CC. establece: “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de 20 años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni mala fe de su posesión”.

Se entiende que: “...habrá posesión siempre que una persona, por sí o por medio de otra, ejerza un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real sin serlo (art. 1909 CCyC). Ello supone que a la ley no le interesa qué clase de poseedor se es, ya que se contenta con que simplemente lo sea. Es más, hállese verificado este extremo, sea que el poseedor sea vicioso respecto del propietario, sea que hubiere usurpado el bien –despojando al propietario de su posesión-, sea que la hubiere recibido de un tercero que dijo ser propietario. Para todos los casos se interpreta que la extensión del plazo acordado es suficiente para inferir el abandono de la propiedad de parte de su titular, como el interés de

conservar la cosa por parte del pretense propietario.” (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado –Tomo V- Libro Cuarto- Directores: Marisa Herrera – Gustavo Caramelo – Sebastián Picasso).

En este orden de ideas, los Sres. BLANCA VALDEZ, CUELLO ENRIQUE ADÁN y SOLANO FEDERICO MARTÍN refirieron conocer al actor por ser vecinos, como así también, el inmueble aquí en cuestión.

Preguntada la Sra. VALDEZ cuando conoció al Sr. RAPPEN, dijo que en el año 1997.

Consultada cómo era el inmueble por allá, en el año 1997, expresó: “...era un baldío, baldío que lo tenían para juntar basura, todo con cañaverales....”.

En cuanto a lo efectuado después del año 97 hizo alusión a su cierre.

Interrogada desde cuándo vive en el vecindario, afirmó que cerca de 40 años. Y si antes del año 97 vio que se ocupara ese inmueble, contestó que no.

Por su parte el Sr. CUELLO ENRIQUE ADÁN, inquirido dónde está el terreno con relación a su casa, afirmó que al lado.

Interpelado desde cuándo conoce al Sr. RAPPEN, expresó que desde el 90 y pico porque cuando él llegó ahí ya lo conocía.

Examinado para que indicara el testigo cómo estaba el estado del inmueble en esa época, dijo que: “...había cañas, estaba todo abandonado...”.

Para que diga si se hicieron algunas modificaciones, manifestó que: “...sí cerramos ahí lo que colinda conmigo y él cerró el frente, puso portón... la medianera la hicimos entre los dos de a poco, lo demás lo habrá hecho él sólo...”.

Interrogado por la parte demandada cuándo hicieron la medianera, afirmó que: “...97 habrá sido más o menos...” y cómo la hicieron? Contestó: “de blocks”.

Afirmó, además, que vive ahí desde el año 89 aproximadamente.

Al Sr. SOLANO FEDERICO MARTÍN se le preguntó si sabía quién está ocupando el inmueble, dijo que el Sr. Martín Rappen y desde cuándo, respondió: “...yo estoy en el barrio desde el año 94 y creo que en el 97/98 nace mi hija y creo que ahí ya estaba en ese lugar RAPPEN...”.

Si Sabía cuál era el estado del inmueble en el año 97/98, manifestó: “...ahí siempre hubo un baldío...en un tiempo estuvo abierto...”.

Consultado si a lo largo de todos estos años el inmueble ha tenido algunas modificaciones, respondió “...ahora se ve que está cerrado, con portón...”.

Poder Judicial San Luis

Afirmó que su domicilio en relación al bien, está situado a la vuelta.

En cuanto a que dijera desde cuando está cerrado, expresó: "...desde el año 2000 más o menos, empezó a cerrarse de a poco..."

Respecto al Sr. OSCAR SALINAS, consultado si conoce al actor, manifestó: "lo conozco desde que me buscó para hacer unos viajes, tengo un camión, para sacarle troncos, basura del terreno..."

Interrogado, cuándo hizo dichas tareas, expresó que hace más o menos 20 años.

Preguntado cómo era el estado del terreno en ese momento: Afirmó que: "...estaba lleno de monte, yuyos, basura..."

Para que dijera si sabe si en el transcurso de los años ese terreno ha tenido modificaciones, expresó: "...sí he visto que le han puesto un portón, han cerrado el frente..."

Todas estas declaraciones, se complementan con la inspección ocular llevada a cabo, y permiten tener por acreditado los actos posesorios efectuados por el Sr. RAPPEN, destacándose la circunstancia de que los deponentes, en su mayoría, conocen de ello por la relación de vecindad, lo que se robustece con la antigüedad que tienen viviendo en el Barrio.

Otro punto a destacar es que son coincidentes en cuanto al tiempo en que se comenzó a poseer.

Se debe reparar que los accionados no lograron desvirtuar dichas afirmaciones, por el contrario, algunos datos han sido corroborados.

Así, en el supuesto del Sr. MARIO CERATTO, consultado desde qué fecha conoce el inmueble, contestó: "...lo conozco de chico cuando era baldío...hasta hemos ido a jugar al football..."

Para que manifestara en qué carácter ocupa el Sr. Martín Rapen ese inmueble a la fecha, expresó: "...soy vecino, se que tiene unas cocheras cerradas..."

Indagado a qué época refiere lo del baldío, hizo una alusión a la década del 70 y que las modificaciones se empezaron a realizar en el año 2000 aproximadamente o

un poquito más.

Para que dijera el Sr. MANUEL CARRIZO si sabe qué funciona actualmente en el lugar, expresó: "...está edificado ahora, está todo cerrado con bloques".

Consultado el Sr. JORGE CERIZOLA si sabe si existe algún conflicto entre las partes... y en su caso lo describa, manifestó: "...hasta donde yo sé, la Sra. Pira, que la conozco como Pira, ella era la dueña ahí porque había una canchita ahí, nosotros íbamos a jugar al football ahí..."

Para que diga fecha aproximada en la que iba, contestó: "...habrá sido más o menos en el 2005, 2003, no sé, más o menos en esa fecha..."

Por su parte la Sra. SILVIA CRISTINA ANAYA, manifestó que sólo conoce a la Sra. VILLEGAS porque tenía un negocio y vivía cerca de allí.

Para que dijera en qué época vivió allí, expresó que en su infancia.

Preguntada si sabe y cómo lo sabe a quién le pertenece ese inmueble, manifestó: "En realidad siempre pensamos que era de la Sra. Pira porque la que sabía estar ahí..."

Indagada en qué época, dijo: "y yo era chica...sería en el 80, 80 y algo, 82..."

Respecto al Sr. PEDRO GARCÍA, preguntado por las generales de la ley y si conoce a las partes, dijo que en el lugar había una canchita, lo sabe por razones de vecindad.

Para que dijera fecha aproximada en la que jugaban al Football...respondió: "...en el año antes del 2000..."

Como se puede apreciar, hay una armonización de lo testificado con la documental antes detallada.

En este sentido se ha expresado: "la prueba testimonial es en el juicio de usucapión de valor preponderante. Si la prueba testimonial es contundente, puede admitirse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de la posesión" (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 06/11/1995, "Dimasso, Ana I.", JA 1999-I-sínt.; LL Online, 1/4549); y que "hasta una prueba corroborante mínima convalida la

Poder Judicial San Luis

eficacia probatoria de la prueba testimonial producida en el seno del juicio de usucapión” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 14/12/1993, “Díaz, Margarita M. y otro c/ Colombres de Fierro, Carmen”, JA 1997-I-sínt.; LL Online,1/18373).

Dicha concordancia se enfatiza con la constatación llevada a cabo en fecha 20/10/15 (v. Act. N°14738146/20) por la Esc. Gabriela Tolli, en el que ha dejado sentado, entre otras cuestiones, que aquí se transcriben: “...En el ingreso al inmueble observo un portón de color gris plata (fotografía 1), entre dos paredones, la pared del lado derecho está agrietada, por lo que aparentemente se habría levantado hace varios años atrás (fotografía 2)...Sobre el costado izquierdo hay una estructura de hierro, cubierta con tela media sombra en perfecto estado, donde se encuentran estacionados varios autos (fotografía 3 y 4)...Sobre el lado derecho también hay una estructura de hierro cubierta con tela media sombra en perfecto estado, de dimensiones mayores que la del lado izquierdo (fotografía 5 y 6)...Observo en otro lugar del inmueble una maquina con una mesada de trabajo...dejando constancia que en dicha propiedad se encuentran funcionando los servicios básicos...”.

Asimismo, la inspección ocular realizada, obrante en Actuación N° 21811635/23, condice con lo narrado en el escrito de demanda, robusteciendo la documentación acompañada y la prueba testimonial rendida.

Así, se ha resuelto que la prueba de reconocimiento judicial “constituye una probanza idónea para corroborar lo que surge de la prueba testifical, formando la prueba compuesta que se requiere en los procesos de usucapión (...) 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” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro v. Buono, Juan José s/ Usucapión”, LL Online, 14/129436).

Por consiguiente, todo detallado nos permite afirmar el carácter insospechado de los actos posesorios ejercidos por el actor, si se repara que antes en

el lugar no se erigía construcción alguna; encuadrado, por tanto, en la descripción contenida en el art. 1928 del Código Civil y Comercial de la Nación (en reemplazo del art. 2384 del Código Civil anterior), según el cual “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.”

De igual modo se ha considerado que “la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en un inmueble constituyen actos posesorios. La colocación de un alambrado en un predio importa el más inequívoco acto posesorio, habiéndosele otorgado igual alcance en la jurisprudencia al levantamiento de una casilla de madera” (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, LL 1999-D, 420; DJ 1999-3, 54; LL Online, AR/JUR/525/1998).

En relación al pago de impuestos, del estado de deuda acompañado al 30/9/2015 se puede visualizar, que hubo algunas erogaciones en el año 2012, 2013 y una en el año 2014.

En libre deuda del 14/9/2020 se observa abonado los años 2018, 2019 y 2020.

En igual sentido se ha adjuntado libre deuda municipal de fecha 31/8/2020 y 18/11/2015.

Al respecto, se tiene dicho, que: “El pago de impuestos y tasas ha perdido, con el decr. –ley 5756/58, el carácter de prueba decisiva que tenía en el sistema primitivo de la ley 14.159, pasando a ser un mero acto exteriorizante del animus domini. No se exige que el pago sea hecho en las oportunidades fijadas para ello, ni por todo el transcurso de la posesión, por lo que como elemento corroborante resulta suficiente la acreditación del pago durante cierto tiempo; por lo que no tendría eficacia probatoria el pago realizado de una sola vez, máxime si se lo hizo poco tiempo antes de la demanda, aunque también se ha admitido esa eficacia, de haber sido así, de existir otros elementos de prueba suficientes; en cuanto a la prueba corroborante de la testifical, no es necesario que cubra todo el plazo de prescripción (Cám. Civ. y Com. Rosario, Sala II, 20/3/96, JA, 1997-I, síntesis),

Sentado lo anterior, resta analizar, a efectos de verificar el plazo de 20 años si se ha operado una interrupción de la posesión como lo pretenden los demandados reconvinentes, con motivo de la acción de usurpación promovida.

Poder Judicial San Luis

En este sentido cabe destacar que en el marco de los autos: “RAPEN MARTIN (IMP) GONZALEZ MARÍA NELIDA (DAM) AV. USURPACIÓN” PEX N°138289/13, la Cámara Penal N°1 en fecha 28/6/16 la Cámara Penal N°1 revocó el procesamiento dictado en contra del actor y, en su defecto, dispuso su falta de mérito.

En otras cuestiones, sostuvo: “...Reviste importancia en el análisis que venimos efectuando, que los testimonios que fueran aportados en su momento por el imputado, han sido claros y concretos, respecto a la persona que poseía el inmueble y a las tareas que el mismo desarrolló a lo largo de los años. Asimismo no han visto a la denunciante realizar actos posesorios en el lugar. Siguiendo con el tratamiento del recurso, el encartado ha aportado documental que reviste importante entidad probatoria a los fines de comprobar la posesión del inmueble, que adquiere mayor firmeza, con las declaraciones testimoniales que se han incorporado durante el proceso”.

En lo concerniente a esto, se ha expresado que: “Se eliminó la suspensión derivada de la constitución como querellante –y por extensión jurisprudencial como particular damnificado- de la víctima del delito penal respecto de la acción civil que preveía el art. 3982 bis del Código de Velez incorp. por la ley 17.711, por la independencia de la persecución punitiva estatal de la pretensión privada. Así, al margen del ámbito para el que estaba previsto dicha norma, no caben dudas de que la querella por delito de usurpación no tiene efectos suspensivos en relación con el curso de la prescripción adquisitiva. Ello no excluye, tal como ha señalado Levitán, que la denuncia penal, si va acompañada del pedido de reintegro del inmueble cuestionado, con sentencia condenatoria contra el poseedor por usucapión, por daño o violación de domicilio y orden judicial del reintegro del bien, constituye una interrupción civil, máxime ante la nueva redacción dada al art. 2546...”. (La Usucapión en el Nuevo Código – Guardiola Juan José- Publicado en: RRYC 2016 (marzo) 19).

De lo reseñado se deriva que la usurpación promovida no puede tener efectos interruptivos como pretenden los demandados, en la que se dictó la falta de mérito del Sr. Rapen, reconociéndose su posesión y que, además, ello tuvo lugar en

el ámbito penal.

Se debe reparar, incluso, que en fecha 21/12/17 se dispuso el sobreseimiento definitivo del actor.

Tampoco deviene procedente la invocación del art. 2545 del C.C., enervándose con los hechos narrados y los actos posesorios acreditados por el lapso de tiempo transcurrido.

Por último, tampoco puede provocar la interrupción la sucesión promovida, al igual que la medida cautelar de anotación de litis requerida en fecha 29/8/18 en los autos **“OROZCO FERNANDO, OROZCO VICENTE, OROZCO MARCOS, OROZCO ÁNGELA Y OROZCO VICENTE JACINTO S/ SUCESIÓN AB INTESATO”** EXP 270135/14.

En el primer supuesto, se tiene dicho, que: “El Juicio sucesorio, sea del poseedor o del titular registral no es una demanda “en contra de” ni petición específica que traduzca la intención de no abandonar el derecho y por tanto no interrumpe la prescripción”. (El Proceso de Usucapión -6º edición actualizada y ampliada – Alveroni Ediciones- Pedro León Tinti- Pág. 87).

En lo atinente a las medidas solicitadas, se debe reparar que estas fueron solicitadas en fecha 29/8/18, ya cumplido el plazo de 20 años.

En concordancia a esto, se ha señalado, que: “Causales de suspensión e interrupción. Estamos refiriéndonos a causales que tienen por efecto suspender el cómputo del plazo por todo el tiempo que duran (suspensivas; art. 2539, CCiv. y Com.) o borrar los efectos de la posesión transcurrida hasta ese momento (interruptivas; arts. 2544, CCiv. y Com., y 3998, Código Vélez), en relación con una prescripción en curso. Nunca respecto de las sobrevinientes de una ya cumplida, aunque no exista una sentencia que la reconozca, ya que respecto de ellas sólo cabrá la renuncia (art. 2535, CCiv. y Com., y 3965, Código de Vélez)...” (La Usucapión en el Nuevo Código -Juan José Guardiola –Publicado en: RCCyC 2016 (marzo),19-Cita: TR LALEY AR/DOC/566/2016).

En el marco propuesto, puedo concluir que se ha cumplido aquí con los recaudos necesarios y suficientemente convincentes que me permiten dar por acreditado el hecho posesorio por parte del Sr. CARLOS MARTÍN RAPPEN por el plazo de más de 20 años desde el año 1997 en que el primer acto posesorio se documentó hasta el año 2000 en que se promovió la demanda. (cfr. art. 1899 del actual Código Civil y Comercial de la Nación), con ánimo de dueño.

Poder Judicial San Luis

Por último, se debe cumplimentar lo dispuesto por el art. 1.905 del Código Civil y Comercial, en su párrafo primero, que establece: “la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”.-

Es decir que *“la sentencia definitiva que se dicta en el juicio de prescripción adquisitiva debe mencionar expresamente la fecha de adquisición del dominio que es la del cumplimiento del plazo de la prescripción vicenal. (...) El juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real”* (LORENZETTI, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. IX, p. 85).-

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que el actor entró en posesión del inmueble objeto de la litis en el año 1.997 (13/10/1.997), considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 13 de octubre de 2.017 (véase documental y testimoniales rendidas).-

Como consecuencia de ello se rechaza la reconvención articulada.

Por todo lo manifestado, lo dispuesto por los arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., arts. art. 1928 y 1897 y concordantes del Código Civil, y arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada,

FALLO: 1º) HACER LUGAR a la demanda de posesión veinteñal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por el Sr. CARLOS MARTÍN RAPPEN, D.N.I.: 26.423.300 el dominio desde el año 1997, respecto del inmueble ubicado en calle Esteban Adaro (este) N°47, Receptoría Capital, Padrón N°28.556 e individualizado como Parcela 60 en el plano de mensura confeccionado por el Agrim. Raúl Giulietti, registrado provisoriamente bajo N°1/84/2020 de fecha 3/8/2020, Circunscripción de la ciudad de San Luis, Sección 8, Mzna. 101, Parcela 17 con una superficie de 669,86 m2, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T°1 (2°sección) de capital –F°23 N°6- que linda al Norte con José Ramón García, Blanca Yoldi Valdez de Garcia, Carmen Muñoz de Arellano, Maria Magdalena Gomez de Andrada y Gurmecindo Gomez; al Este con Herminia

Lucero de Jofré, Regina Isabel Diez, Juan Ignacio Diez, Constanza Agustina Diez, Beneranda Lucero de Perez, Arturo Allenda, al Oeste con calle German Lallermant y al Sur con calle Esteban Adaro.

2º) FIJAR como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 13 de octubre de 2.017 (Art. 1905 del Código Civil y Comercial).-

3º) RECHAZAR reconvención articulada en Actuación N°18955321/21, N°17796213/21 y N°177822848; con costas.

4º) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (conf. art. 920 del C.P.C.C.).IMPONER las costas del proceso a la parte demandada.

5º) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.

6º) DIFERIR la regulación de honorarios para el momento en que exista base firme para su determinación y el/los profesional/es acredite/n en autos su condición tributaria e inscripción ante la D.P.I.P., mediante constancias actualizadas.

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE, personalmente o por cédula.

Suscripto digitalmente por la Dra. Valeria Benavidez, Jueza a cargo del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 3.-