

Prescripcion Adquisitiva De Inmueble

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva de inmueble

Se desestima la tercería

de mejor derecho y se hace lugar a la demanda, declarando que la actora ha adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble objeto de autos. San Rafael, 03 de octubre de 2017.- Y VISTOS: Estos autos N° 4.619, caratulados: ?LEDESMA BERTA C/ GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA P/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA?, pasados a despacho a fs. 236 para resolver, de los que RESULTA: a) A fs. 32/34 se presenta la Sra. Berta Ledesma, por derecho propio, interponiendo formal demanda sumaria de prescripción adquisitiva contra el Gobierno de la Provincia de Mendoza, respecto del inmueble ubicado en calle Buenos Aires N° 571, Barrio San Carlos, de General Alvear, acompañando Plano de Mensura N° 18/15.958, constante de una superficie, según mensura de 455,10 m2 y según título de 11 has. 2115,65 m2. Expresa que el inmueble cuyo título pretende está inscripto en el Registro Público y Archivo Judicial de la Ciudad de San Rafael como 1°, inscripción al N° 20.885, fs. 465, tomo 36 C, de General Alvear en fecha 02 de agosto de 1976 a nombre de Provincia de Mendoza. Manifiesta que en el mes de marzo de 1960 el Gobierno de Mendoza le otorga la posesión del bien inmueble objeto del presente proceso al Sr. Miguel Ledesma, quien era su padre, y expresa que en forma quieta, pacífica e ininterrumpida entra en posesión con ?animus domini? de dicho bien. Agrega que en fecha 30 de diciembre de 2006, mediante escritura n° 178 de Cesión de Derechos y Acciones Hereditarias y Posesorias, los Sres. Dorila Ledesma, Margarita Ledesma, Esperanza Ledesma, Domingo Ledesma y Ramón Rogelio Ledesma le ceden la totalidad de los derechos y acciones posesorios sobre el bien objeto de la presente causa. Refiere que la posesión ha sido ininterrumpida hasta la fecha, que ha sido ejercida pública y notoria, ininterrumpida, de buena fe y a título de propietario y reconocida por los propietarios colindantes. Ofrece pruebas. Solicita que al sentenciar se haga lugar a la demanda interpuesta por título supletorio. b) A fs. 38/45 obra constancia de inscripción registral del inmueble objeto de autos, acompañada por el Registro Público y Archivo Judicial. c) A fs. 53 se corre traslado a la demandada; Gobierno de la Provincia de Mendoza. d) A fs. 60/62 se hace parte Fiscalía de Estado, y solicita el rechazo de la presente demanda, niega que la actora detente la posesión y que se hayan cumplido con los requisitos legales para usucapir. Expresa que no obran en autos pruebas suficientes para acreditar el hecho de la posesión invocada por la actora. e) A fs. 65 la actora contesta el traslado de la contestación de demanda efectuada por Fiscalía de Estado, solicitando su rechazo. Expresa que su padre desde 1973 era titular del medidor de energía eléctrica ubicado en la propiedad y además manifiesta que la instrumental de fs. 25 ha sido emitida por la Municipalidad de General Alvear, en concepto de derecho de construcción. f) A fs. 82 se declara la rebeldía de la Provincia de Mendoza. g) A fs. 88 se presenta la Sra. Mirtha Haydee Zanni e interpone tercería de mejor derecho respecto del bien inmueble ubicado en calle Buenos Aires s/n, entre calles Alpatacal y 9 de julio, Barrio San Carlos, individualizado como lote 26, Manzana 42. Expresa que es titular registral del inmueble en virtud de la venta de fecha 11/04/2009, por la cual manifiesta que adquirió dicho bien con anterioridad a la demanda planteada por la Sra. Berta Ledesma. Ofrece pruebas, acompaña escritura y matrícula del inmueble e interpone beneficio de litigar sin gastos. h) A fs. 92 se tiene por interpuesta tercería de mejor derecho y beneficio de litigar sin gastos. i) A fs. 127/132 se presenta la parte actora y contesta la tercería de mejor derecho incoada a fs. 88/90. Solicita el rechazo por improcedencia formal y sustancial de la tercería. j) A fs. 145/146 contesta traslado la Provincia de Mendoza de la tercería de mejor derecho interpuesta y expresa que estará a lo que resulte de las pruebas que se produzcan en autos. Solicita que se efectúe medida de mejor proveer, remitiendo el expediente a la Unidad de Tierras Fiscales y a la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano de la Provincia a los fines de que ratifique o no si el inmueble objeto de la demanda por título supletorio afecta los intereses del Fisco Provincial, si el inmueble objeto de la demanda es el mismo que el que acredita titularidad registral la tercerista, si está vinculada a un inmueble de mayor superficie inscripto a nombre de la Provincia y si del mismo debe desmembrarse la superficie transferida a favor de Mirtha Haydeé Zanni. k) A fs. 160 corre agregado oficio de la Unidad de Tierras Fiscales, expresando que cuando se visó el plano el lote 26 de la Manzana 42 era fiscal pero que al haber cambiado la titularidad, el trámite no afecta los intereses fiscales. Agregó que la administradora del loteo es la Municipalidad de Alvear, que no funcionó el sistema de actualización de catastro porque seguía figurando como titular la Provincia, que ello quizás ocurrió porque la inscripción registral fue sin certificado catastral y quedó como provisoria. l) A fs. 174/175 el Tribunal dicta el auto de admisión y sustanciación de pruebas. m) A fs. 507/509 se concede el beneficio de litigar sin gastos a la Sra. Mirtha Haydeé Zanni. n) A fs. 531 se ponen los autos en la oficina a fin de que las partes produzcan sus correspondientes alegatos, obrando a fs. 532/535 los alegatos de la tercerista, a fs. 545/547 los alegatos de la parte actora y a fs. 550/551 los alegatos de Fiscalía de Estado, quedando los autos en estado de dictar sentencia según llamamiento firme de fs. 563 y CONSIDERANDO: I) Que la Sra. Berta Ledesma inicia demanda por título

supletorio contra el titular registral Gobierno de la Provincia de Mendoza, respecto del inmueble que consta de una superficie de 455,01 m² según mensura y de 11 has. 2115,65 m² según título, conforme plano de mensura confeccionado por el agrimensor Rubén Omar Pérez, visado por Catastro bajo el n° 18-15958, en fecha 30 de diciembre de 2009. Dicho inmueble se encuentra ubicado en calle Buenos Aires n° 571, Barrio San Carlos, Departamento de General Alvear, inscripto su dominio en el Registro Público y Archivo Judicial de la Ciudad de San Rafael como 1° inscripción al n° 20.885, fs. 465, tomo 36 C, de General Alvear en fecha 02 de agosto de 1976 a nombre de Provincia de Mendoza. Expresa que en marzo de 1960 el Gobierno de Mendoza le otorgó la posesión del bien inmueble a su progenitor, Sr. Miguel Ledesma, quien en forma quieta, pacífica e ininterrumpida entró en posesión con *animus domini* de dicho bien. Agrega que ella continuó con la posesión en igual carácter, por lo que han transcurrido más de 40 años, en los cuales se han realizado actos posesorios. Por su parte, a fs. 60/62 se hace parte Fiscalía de Estado, y solicita el rechazo de la presente demanda, por las razones que expone, las que son reproducidas en honor a la brevedad. Posteriormente a fs. 88 comparece la Sra. Mirtha Haydee Zanni e interpone tercería de mejor derecho respecto del bien inmueble objeto de la presente demanda. Manifiesta que es titular registral del inmueble en virtud de la venta de fecha 11/04/2009. II) Aclaración preliminar Que de acuerdo a la forma en que ha sido trabada la litis, y por razones de concentración y economía procesal, corresponde resolver la tercería de mejor derecho incoada por la Sra. Mirtha Haydee Zanni y la prescripción adquisitiva interpuesta por la Sra. Berta Ledesma, en forma conjunta debido a la íntima relación entre las cuestiones planteadas. Nuestro código de procedimiento regula en su Título V todo lo concerniente a tercerías, refiriéndose en su art. 104 lo relativo al interés jurídico, disponiendo: *Para intervenir en un proceso pendiente, con objeto de hacer valer un derecho total o parcialmente excluyente, incluido en la litis, con relación a todos los litigantes originarios o a algunos de ellos, o para coadyuvar con los mismos, es necesario invocar un interés jurídicamente protegido, conforme al art. 41?.* En el caso de autos la Sra. Mirtha Haydee Zanni intenta introducirse en el proceso de prescripción adquisitiva incoando una tercería de mejor derecho, alegando ser titular registral del inmueble, o sea, limitando su interés a la calidad de propietario del inmueble en cuestión. Por otro lado, en la demanda interpuesta por la Sra. Berta Ledesma, la misma manifiesta detentar la posesión sobre el inmueble objeto de litis, desde hace más de 40 años. III) PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo de adquisición del derecho real de dominio. En este sentido el art. 1897 del Código Civil y Comercial expresa: *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?.* En el ordenamiento de fondo se prevén dos clases o modalidades de prescripción adquisitiva, mediante las cuales se puede acceder al dominio de un inmueble: la ordinaria a la que además se suele llamar corta o decenal, y la extraordinaria denominada también larga o veinteañal, habiendo canalizado el accionante su pretensión dominial por esta última vía legal. En relación a la prescripción adquisitiva extraordinaria debemos decir que, para que resulte procedente se requiere que haya mediado una inactividad o pasividad del titular del derecho de propiedad, debiendo existir simultáneamente una actitud positiva en quien pretenda prevalerse del instituto adquisitivo: la posesión *animus domini* -con ánimo de dueño- del bien (la cual deberá ser susceptible de calificar como ostensible, pacífica, continua e ininterrumpida), durante el lapso de tiempo establecido legalmente. Los elementos principales de la prescripción adquisitiva de dominio larga o extraordinaria, son entonces dos: la posesión y el transcurso del tiempo. Respecto de la posesión, normativamente se conceptúa que la posesión existe toda vez que una persona -por sí o por otro- tenga una cosa bajo su poder, con la intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad; tratándose entonces de un elemento básico de la usucapión, en tanto debe existir necesariamente para que comience a correr el plazo de prescripción previsto legalmente. Se ha expresado que la posesión aparece aquí como condición del derecho de dominio, siendo un estado de transición hacia la adquisición del derecho, en el sentido que debe prolongarse en el tiempo ininterrumpidamente; de modo tal que una vez cumplido el plazo legal, el poseedor se transforma en titular del dominio por el solo hecho de su posesión, cualesquiera sean los defectos de su título o aunque carezca de él y sin necesidad de buena fe (LAPALMA BOUVIER, Néstor D., *EL PROCESO DE USUCAPIÓN?*, Ed. Rubinzal y Culzoni Editores, 1979, p. 13). Por otro lado, para que la posesión produzca el efecto adquisitivo determinado por la ley es necesario que se ejerza *animus domini* (es decir con ánimo de tener la cosa para sí), implicando ello que el poseedor se conduzca respecto de la cosa como lo haría el propietario; de allí que la única posesión hábil para usucapir sea la ejercida a título de dueño, o -en otro sentido- sin reconocer en otro la propiedad (LAPALMA BOUVIER, Néstor D., Ob. cit., p. 13). Esta posesión deberá ser además continua, ininterrumpida, pública y pacífica; debiéndose aclarar que si bien la concurrencia de estos caracteres será valorada prudentemente de acuerdo con las circunstancias de cada caso, la ausencia de tales requisitos torna a la posesión impropia para adquirir el dominio por prescripción (LAPALMA BOUVIER, Néstor D., Ob. cit., p. 14). El art. 1.900 del C. C. y C, exige que la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua. Al respecto Alberto Bueres nos dice que *La calificación de la posesión como ostensible en lugar de pública, impone que la posesión sea conocida o pueda ser conocida por todos los terceros, o sea también por los terceros interesados de buena fe?.* (Bueres Alberto, *¿Código Civil y Comercial de la Nación?* Anotado,

comparado y concordado. Ed. Hammurabi, Año 2015. Pág. 254). El segundo requisito de la prescripción adquisitiva de dominio larga o extraordinaria, es el transcurso del plazo legal, establecido legalmente en veinte años (art. 1899 del C.C. y C). En cuanto a los hechos que deben ser objeto de la actividad probatoria, se puede decir que recae sobre el poseedor accionante la carga de probar la existencia de los extremos fácticos, que la normativa aplicable determina como presupuestos de admisibilidad o procedencia de la pretensión planteada. La emisión de un pronunciamiento que afirme producidos los efectos de los preceptos aplicables, depende por lo tanto de la prueba de la existencia de aquellas circunstancias de hecho, a las que el ordenamiento jurídico ha unido la producción de tales efectos. La obtención de una sentencia estimatoria, requiere entonces que el actor pruebe en el proceso su posesión con ánimo de tener la cosa para sí (corpore y animus), revestida de los caracteres que la tornen útil para usucapir, como asimismo la duración de esa posesión; siendo éstos los presupuestos a los cuales las normas legales, han supeditado la producción del efecto adquisitivo de la prescripción (LAPALMA BOUVIER, Néstor D., Ob. cit., p. 158/159). Se puede sintetizar el aspecto central del tema de la prueba en este tipo de procesos, diciendo que la acreditación válida de la posesión ad-usucapionem y la sentencia que admita la pretensión del poseedor declarando su derecho, requiere ineludiblemente la concurrencia de un variado material probatorio o sea de prueba compleja (LAPALMA BOUVIER, Néstor D., Ob. cit., p. 188). En relación a la normativa aplicable debemos tener presente, que en el trámite de los juicios por prescripción adquisitiva del dominio de inmuebles, se encuentra regulado por normas contenidas en la legislación nacional específica (Ley Nacional 14.159), complementadas por las disposiciones del Código Procesal Civil (artículo 214 y conc.).

IV) LA PRETENSIÓN USUCAPIENTE PLANTEADA:

1.- Ocupación inicial La actora alega que en el año 1960 el Gobierno de Mendoza le otorgó la posesión del bien inmueble objeto del presente proceso al Sr. Miguel Ledesma, progenitor de la Sra. Berta Ledesma. A su vez, obra en el expediente, a fs. 5/6, cesión por parte de la Sra. Dorila Ledesma, Sra. Margarita Ledesma, Sra. Esperanza Ledesma, Sr. Domingo Ledesma y Sr. Ramón Rogelio Ledesma a la Sra. Berta Ledesma, respecto de todos los derechos y acciones hereditarios y posesorios que tienen y les corresponden sobre un inmueble ubicado sobre calle Buenos Aires número 571, Barrio San Carlos, de General Alvear, en fecha 30/12/2006.

2.-Animus domini. En relación a la intención de poseer el inmueble a título de dueño se hacen constar en autos tasas municipales pagas del año 1985, 2007, 2008, 2009, recibos de Cecsagal desde el año 1973 a 1978 y años 1981, 1982, 1983, 1985 a 1987, recibos de pago de Obras Sanitarias Mendoza del año 1975 a 1978, todos ellos a nombre del Sr. Miguel Ledesma. A fs. 25 obra recibo de pago efectuado por el Sr. Domingo Ledesma por derechos de rotura de calle para conexión de agua, del año 1975.- A fs. 121 corre agregado Convenio de Pavimentación en la calle Buenos Aires, desde calle Mendoza hasta calle Chacabuco, celebrado entre el Sr. Miguel Ledesma, en calidad de propietario y la Municipalidad de General Alvear, en virtud del cual el Sr. Miguel Ledesma debió abonar a la Municipalidad una suma determinada para la realización de las obras de pavimentación. A fs. 280 Cecsagal informa que el titular del suministro del inmueble de calle Buenos Aires n° 571 es el Sr. Miguel Ledesma, que dicho medidor fue retirado por falta de pago el día 27/08/98 y se procedió a su baja definitiva el día 21/05/2001. A fs. 287 corre agregado informe de ATM, del cual surge que el responsable del objeto es la Sra. Berta Ledesma y que no registra deuda para abril del año 2013. A fs. 278 la Municipalidad de General Alvear informa que el padrón municipal se encuentra a nombre del Sr. Miguel Ledesma y no se adeuda al año 2013 tasas por servicios a la propiedad raíz. Además se hace constar un plano de mensura de la propiedad pretendida, de fecha 30/12/2009. De la prueba testimonial surge que en el inmueble de calle Buenos Aires n° 571 vivía el Sr. Miguel Ledesma, padre de la Sra. Berta Ledesma. De la declaración de la Sra. Lilia Argentina Villegas (fs. 219/220), quien ha vivido en la calle Buenos Aires, surge que en el terreno vivían los padres de la Sra. Berta Ledesma y ella junto a sus hermanos, y que después vivían inquilinos. Agrega que había una casa precaria que la Sra. Ledesma demolió, y que ella mandó a una persona a limpiar el terreno y a realizar un alambrado. Por su parte, el Sr. Fidel Quesada (fs. 221/222) manifiesta que en el inmueble de calle Buenos Aires es donde vivía el Sr. Ledesma y sus hijos, que se fueron y quedó la Sra. Berta Ledesma, y después vivían varias personas. Expresó que la Sra. Berta Ledesma hizo tirar la casa y quedó todo baldío. Agregó que siempre conoció como dueño de ese inmueble al Sr. Miguel Ledesma. La Sra. María Esther Juncos (fs. 522) expresa que en el inmueble vivía el Sr. Ledesma y sus hijos, que habían unas casas pequeñas, que la Sra. Berta Ledesma hizo tirar las casas y era quien limpiaba el lote. Manifiesta que actualmente el terreno tiene una tela de alambre. Por otra parte el Sr. Ángel Ramón Sánchez (fs. 524) refiere en su declaración testimonial efectuada en septiembre del año 2016 que el inmueble fue limpiado por un señor de apellido Reina por orden de la Sra. Berta y que él (Sánchez) ha llevado materiales para cerrar el lote, alambres y palos por orden de la Sra. Ledesma, hace aproximadamente 3 años. El Sr. René Loyola, amigo de la actora, expresa que el lote era del Sr. Miguel Ledesma, padre de la Sra. Berta. Que hicieron un tapial para cerrar pero alguien lo sacó, que la Sra. Ledesma le prestó la casa a una señora con niños, pero después se la pidió porque la casa se estaba por caer. Que la Sra. Berta es quien se encargaba de pagar para que limpiaran el lote. La Sra. Estrella Eugenia Martínez, amiga de la Sra. Berta Ledesma expresa que en el inmueble vivió hace unos 45 o 50 años el Sr. Ledesma, papá de la actora, que después que murió el padre, vivieron los hijos y después una señora. Que la actora se fue del Barrio cuando se casó, que en el

inmueble vivía una anciana y que actualmente se encuentra desocupado. Que no sabe quién cerró el lote, que vivió un viejita como cuarenta años. La Sra. Ana Silvia Moyano expresa que conoce a la Sra. Ledesma, que sabe que tenían una casa en el terreno de calle Buenos Aires, que lo tiene cerrado con tela y limpio. Que ahí vivía la Sra. Ledesma con su padre y hermanos, después la Sra. Berta se la prestó a una señora con muchos hijos pero se la tuvo que pedir porque se estaba por derrumbar, entonces la tiró. La Sra. Clara Santos Torres manifiesta que tiene amistad con la Sra. Ledesma, que ha visto que ella mantiene limpio el terreno y paga los impuestos. Agregó que conoció a la Sra. Ledesma en el año 1968, que vivía ella con sus hermanos y sus padres en el inmueble de calle Buenos Aires al 571. El Sr. Gerardo Ernesto Rivas, quien vive enfrente del lote y cuya testimonial fue tomada en el año 2013, declara que hace cuatro años que vive ahí, que no sabe quien es el propietario y que no ha visto a nadie en dicho inmueble. El Sr. Oscar Omar Freitas, primo segundo del marido de la Sra. Zanni, expresa que vive en el lugar hace 57 años. Declara que el inmueble está abandonado desde la década del 70 y que ha visto la escritura que dice que la propietaria es la Sra. Zanni. Que antes había una casita, pero que la han tirado y que antes vivía el Sr. Miguel Ledesma, quien tenía una familia grande y que el último que vivió ahí fue el hijo del Sr. Ledesma. Se destaca de las testimoniales rendidas que en el inmueble ha vivido el Sr. Ledesma, padre de la Sra. Ledesma, con su familia, que luego vivió un hermano de la Sra. Ledesma. También se observa que la mayoría de los testigos manifiestan que vivían personas a quienes la Sra. Berta Ledesma les alquilaba o prestaba la casa que existía en dicho inmueble, la que luego fue demolida por ella. A su vez, las declaraciones también son coincidentes en que el lote es limpiado por orden de la Sra. Berta Ledesma y que fue ella quien mandó a alambrear el mismo. En relación a la tacha de la testigo Estrella Eugenia Martínez, formulada por la actora, porque considera que se puede presumir parcialidad en razón de haber hablado con anterioridad con las partes, lo cierto es que su relato ha sido claro y se ha limitado a contestar lo que sabe, siendo coincidentes los hechos manifestados con el resto de los testimonios rendidos en autos, por lo que corresponde desestimar la tacha de la testigo Estrella Eugenia Martínez. Con respecto a la tacha de la Sra. Ana Silvia Moyano, el Dr. Raúl Gomeza considera que se contradice porque no comprende el término de posesión y que ha sido parcial en sus dichos. Cabe decir que la Sra. Moyano si bien puede no comprender el sentido jurídico de posesión, ha respondido conforme lo que conocía, por lo cual la tacha de la testigo debe ser desestimada. El Dr. Raúl Gomeza también procedió a la tacha de la testigo Clara Santos Torres y Sr. René Loyola por ser amigos de la Sra. Ledesma, por lo que si bien puede pensarse que pueda ser parcial en función de dicha situación, su relato ha sido coincidente con los testigos valorados precedentemente que no fueron tachados, por lo que también esta tacha debe ser desestimada. Al respecto la jurisprudencia ha dicho "En la tacha del testigo está en juego no sólo la imparcialidad, sino más bien la veracidad de sus dichos, se pone en duda por alguna de las partes las condiciones subjetivas y objetivas de veracidad, que serán objeto de consideración del juez, mediante su confrontación con otros medios de prueba. Para ello, el juez contará con las reglas de la sana crítica y del principio de la verdad real por sobre la verdad formal para juzgar el contenido de las declaraciones?". (Expte.: 59989 - ARAYA JORGE ARIEL EN J: ARAYA JORGE ARIEL IND. SID. GRASSI S.A. ORDINARIO - INCONSTITUCIONALIDAD Fecha: 17/09/1997 - SENTENCIA Tribunal: SUPREMA CORTE Magistrado/s: NANCLARES-BÖHM-SALVINI Ubicación: LS274-156). A fs. 217 se tomó absolución de posiciones a la Sra. Mirtha Haydee Zanni quien manifestó que tuvo la posesión del inmueble, que ha pagado impuestos, que recibió la escritura y la posesión del inmueble y que no es verdad que no abonó ningún dinero por él, que sí realizó mejoras en el inmueble y no reconoce como poseedora a la Sra. Berta Ledesma. A fs. 414 se llevó adelante la absolución de posiciones de la Sra. Berta Ledesma, quien expresa que siempre tuvo la posesión del inmueble en los últimos años, que la Sra. Mirtha Haydee Zanni miente, que tiene una escritura falsa. Agrega que ella no vive en el inmueble, que se encuentra desocupado y niega que el mencionado inmueble haya estado numerosos años en estado de abandono, niega también que los impuestos figuraran a nombre de la Sra. Zanni. Expresa que no ha edificado, pero si lo mantiene limpio y cerrado con alambre. Del expediente penal caratulado "F.C. / FREITES ALIAGA JUAN ALBERTO POR USURPACIÓN A BERTA LEDESMA ALVARES" surge que en el año 2009 la Sra. Ledesma efectúa una denuncia en virtud de la cual manifiesta que el Sr. Juan Alberto Freitas se encontraba adentro de su lote, y que habían sacado ladrillos de la pared medianera de su casa y colocado un alambre. El Sr. Juan Freitas, quien vive al lado del inmueble de calle Buenos Aires, al prestar declaración testimonial en sede penal expresa que le iban a dar la escritura del lote a su cónyuge Sra. Mirtha Zanni y que por ello decidió cerrar el lote con tela y con palos. Posteriormente a fs. 13 se ordenó al Sr. Freitas quitar el cierre de alambre que se encontraba en el frente del lote y se hizo entrega del terreno a la Sra. Berta Ledesma. En la declaración testimonial del mencionado expediente, de la Sra. Zanni (fs. 46) tercerista en los presentes autos, expresó que es concubina del Sr. Freitas, que vive hace 30 años con él, que el lote es un lote baldío y que como no vivía nadie, a partir del año 2006 comenzaron a gestionar a través de la Unión Vecinal del B° San Carlos el título de propiedad del terreno y que ha pagado impuestos del mismo. Luego la Sra. Ledesma expresó que ella contrató a un señor de apellido Reina para que limpie el lote y le dio dinero para que lo alambra y limpiara los ladrillos y la basura que tiraban los vecinos. 3.- Actos posesorios De la prueba documental acompañada; impuestos, convenio de pavimentación de fecha 1994, surge que el Sr. Miguel

Ledesma era quien poseía el inmueble, el que luego fue ocupado por sus hijos conforme surge de las declaraciones testimoniales. A su vez, a fs. 05 de autos corre agregado cesión de derechos y acciones hereditarios y posesorios por parte de los hermanos de la Sra. Berta Ledesma, en su favor, efectuada en el año 2006. Asimismo, los testimonios vertidos en la causa dan cuenta que era la Sra. Berta Ledesma quien se encargaba de la limpieza del lote y que alambro el mismo, constituyendo un acto posesorio concreto. En relación a ello la jurisprudencia sostiene: "Para la adquisición del dominio por usucapión, no basta que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesario la cabal demostración de los actos posesorios realizados por quien pretende usucapir. Tratándose de un lote baldío, los actos posesorios debe traducirse en hechos concretos, como el cerramiento o las construcciones". (Expte.: 26053 - PANASIETE VDA. DE GODOY VICENTA ROSA TÍTULO SUPLETORIO-Fecha: 25/11/2002 - SENTENCIA-Tribunal: 3° CÁMARA EN LO CIVIL - PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN - Magistrado/s: Barrera - Staib - Garrigós - Ubicación: LS098-171- Fuente: Oficina de Jurisprudencia). A su vez, el art. 1928 del C. Civil y Comercial expresa que: "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". En comentario a dicho artículo, se ha expresado que "La enumeración no es taxativa. Obsérvese que la norma dice "En general", "por cualquier modo que se obtenga", lo que da la idea de otras posibilidades. Por ende, se pueden señalar otros actos posesorios, tales como el acto de cercar, de alambro, etc. Se trata en definitiva, de actos de ocupación o de exclusión de terceros, hechos a los que sí se refiere el artículo 1928." (Código Civil y Comercial Comentado, Director Ricardo Luis Lorenzetti, Tomo IX, Ed. Rubinzal - Culzoni Editores, Santa Fe, Año 2015). A su vez, el expediente penal ofrecido como prueba, permite considerar como un acto posesorio la exclusión de terceros, en el caso concreto del Sr. Juan Freites, por medio de la denuncia policial efectuada en su contra. En la inspección ocular efectuada en autos (fs. 527), expresa dicha acta que la propiedad se encuentra ubicada en calle Buenos Aires n° 571, que existe un tejido al frente de aproximadamente un 1,5 mtrs. de alto con aproximadamente seis palos, que no existe estado ocupacional ni estado de conservación de la propiedad. De la prueba acompañada también se puede acreditar que en el inmueble existía una casa, donde vivía el Sr. Miguel Ledesma, quien abonó los impuestos de luz, agua y tasas municipales, así como también celebró el convenio de pavimentación efectuado en el año 1994 para la calle Buenos Aires con la Municipalidad y abonó el monto requerido para ello. Luego continuó la posesión la Sra. Ledesma, quien se encargó del cuidado del lote. Ahora bien, para que los actos reseñados revistan el carácter estricto de posesorios, se requiere que sean realizados "animus domini"; esto es, con ánimo de dueño. Esta circunstancia surge de la documental acompañada en la causa, en especial de las boletas pagas de impuestos y servicios como son las boletas de la luz en las cuales figuraba como titular el Sr. Miguel Ledesma, de fechas 1974 a 1978, 1982, 1983, 1985, 1986, 1987, boletas de Obras Sanitarias de la Nación de fecha 1976, 1977, 1978, tasas de la municipalidad abonadas en los años 1985, 2007, 2008, 2010, boletas de Obras Sanitarias Mendoza de fecha 2008 y 2009 a nombre del Sr. Domingo Ledesma, hijo del Sr. Miguel Ledesma y cesionario de derechos y acciones hereditarios del inmueble de calle Buenos Aires 571 a favor de la Sra. Berta Ledesma, impuesto inmobiliario del año 2008 y 2010, con domicilio de pago en calle Bufano 867, domicilio de la Sra. Berta Ledesma. Las cuales están a nombre del Sr. Miguel Ledesma, de quien es sucesora la Sra. Berta Ledesma y otros impuestos a nombre del Sr. Domingo Ledesma, hermano de la Sra. Berta. Conforme lo expresado supra, es indudable que quien ejercía la posesión en un principio era el Sr. Miguel Ledesma y a partir de su muerte, la posesión del lote, objeto de la litis, la detentaron sus herederos. Los hijos del Sr. Ledesma le cedieron a su hermana, Sra. Berta Ledesma todos los derechos y acciones hereditarias y posesorias que le pudieran corresponder por el inmueble ubicado en calle Buenos Aires n° 571. Con todo ello se demuestra el animus domini sobre el inmueble pretendido, como así también con el plano de mensura para título supletorio acompañado a fs. 4. 4.- Posesión requerida para usucapir Además de ser ejercida con ánimo de dueño, la posesión debe ser continua, ininterrumpida, pública y pacífica por un lapso mínimo de veinte años. En el caso de autos, la Sra. Mirtha Haydee Zanni, interpone incidente de mejor derecho, y acompaña copia de la escritura y matrícula del inmueble objeto de la litis, mediante la cual el intendente de General Alvear vende y transfiere a la Sra. Mirtha Haydee Zanni el inmueble ubicado en calle Buenos Aires n° 571. En dicha escritura, la Sra. Zanni expresa que se encontraba en posesión real y efectiva del inmueble desde hace 30 años. Dicha declaración no ha sido comprobada por el escribano bajo su presencia, por lo que no da fe de que tenga la posesión desde 30 años y tal expresión puede ser destruida mediante prueba en contrario. Asimismo la tercerista manifiesta que tiene la posesión de dicho inmueble, ofreciendo como pruebas la escritura del inmueble, matrícula, acta de certificación y audiencias testimoniales de los Sres. Freites y Rivas, de los cuales no surge con claridad que haya poseído el inmueble. En la declaración testimonial efectuada por la Sra. Zanni en el expediente penal "F.C./ FREITES ALIAGA JUAN ALBERTO POR USURPACIÓN A BERTA LEDESMA ALVARES" a fs. 46, expresó que es concubina del Sr. Freites, que vive hace 30 años con él, el lote es un lote baldío y a partir del año 2006 comenzaron a gestionar a través de la Unión Vecinal del B° San Carlos el título de propiedad del terreno y que ha pagado impuestos del mismo. Si bien la tercerista manifiesta que ha pagado

impuestos, no ha acompañado al presente proceso ni siquiera una sola boleta. Tampoco ha demostrado en autos la realización de actos posesorios, ya que del expediente penal surge que fue el Sr. Freitas quien colocó un alambre, lo que constituyó un acto turbatorio de la posesión, que generó la denuncia por parte de la Sra. Berta Ledesma, pero no fue un acto realizado por la Sra. Zanni.

A su vez, es preciso destacar que la escritura del inmueble fue realizada en abril de 2009, en junio del mismo año la actora de autos efectúa denuncia penal, por medio de la cual se hace entrega del terreno en fecha 25/06/2009 a la Sra. Berta Ledesma. Posteriormente en fecha 30 de diciembre de 2009 la actora confecciona, por medio del ingeniero Rubén Omar Pérez el plano de mensura del inmueble, lo que si bien no es un acto posesorio en sí mismo, permite verificar que la actora se encontraba en poder del inmueble. De lo expuesto surge que la tercerista no acredita un mejor derecho a poseer, no surge de las pruebas aportadas en autos que tuvo la posesión real y efectiva del inmueble, por lo que corresponde desestimar la tercería de mejor derecho interpuesta por la Sra. Zanni. Atento a lo expuesto, se puede considerar que la posesión ejercida por la Sra. Berta Ledesma ha sido ininterrumpida, continua, pública y pacífica y por un lapso de veinte años. En el caso de autos se presume la existencia de dichos recaudos tanto de las pruebas testimoniales como del resto de las pruebas vertidas en la causa. La continuidad en la posesión significa la realización por parte del poseedor de actos posesorios cumplidos con regularidad, como lo haría un verdadero propietario. En el caso, la cesión de derechos posesorios, demás documentación y prueba testimonial, la continuidad en la realización de actos posesorios, los cuales estuvieron en cabeza del Sr. Miguel Ledesma por un plazo mayor del de veinte años que se necesitan para usucapir el mismo conforme lo dispone el art. 1.899 del C.C. y C., en los cuales resulta continuadora la actora, uniendo su posesión a la de su antecesor, por derivar inmediatamente de aquella en virtud de la instrumento público que así lo acredita y cuya copia se agregara a fs. 05/06 (art. 1901 CC y C) En el caso, si bien en un principio Fiscalía de Estado, como primer titular registral de inmueble compareció al proceso negando que la actora tenga la posesión ni que pueda acreditar ni dar por cumplidos los requisitos exigidos por los arts. 4.008/4.050 del CC y concordantes para ser considerada como persona legitimada para ser titular de derecho de propiedad sobre el inmueble, posteriormente manifestó que no tiene objeciones respecto al otorgamiento del título supletorio impetrado por la actora en autos atento a que el mismo no afecta los intereses fiscales. Analizando esta situación es dable observar que la actora es continuadora de la posesión que ha ejercido en forma efectiva y continúa el Sr. Miguel Ledesma desde el año 1973 y lo ha hecho con intención de dueña, en ese entendimiento ha continuado pagando los impuestos, ha confeccionado un plano de mensura para título supletorio (fs. 5), ha limpiado y alambrado el lote, lo ha protegido de terceros y dicha posesión no ha sido interrumpida por posesión alguna del inmueble. Respecto de la ininterrupción en la posesión, si bien la Sra. Zanni manifestó que ha tenido la posesión de dicho inmueble por el término de 30 años, conforme lo expuesto supra, dicha posesión no se ha acreditado en los presentes autos. El carácter ostensible de la posesión y la posesión pacífica, se encuentran acreditados con las distintas pruebas producidas en autos, en especial, con la prueba testimonial vertida en la causa, de la cual se desprende que la adquisición de la propiedad, no fue mediante el uso de violencia, sino por las transmisiones del inmueble que realizara el Sr. Ledesma a sus hijos y éstos a su hermana Sra. Berta Ledesma. V.- CONCLUSIÓN A modo de conclusión puede afirmarse que en el caso concreto, los medios de prueba producidos y demás elementos de convicción emergentes de las actuaciones del proceso, son suficientes e idóneos para en primer lugar desestimar la tercería de mejor derecho interpuesta por la incidentante y por otro lado, la acreditación de la acción de la parte actora en contra de la demandada. Mediante la prueba producida en el proceso, han sido acreditados los hechos alegados por la actora en sustento de su pretensión usucapiente; siendo probada la realización de los actos posesorios invocados, los que han implicado conductas que colocaron al accionante en relación directa con la cosa, exteriorizando de manera inequívoca el corpus o detentación material de la cosa y el ánimo posesorio a título de dueño, desde el mes de diciembre de 1973 en adelante. No existen pruebas en autos que puedan verificar la posición adoptada por la parte de la tercerista, en cuanto a que no se cumplen los requisitos para que pueda considerarse que la Sra. Zanni haya tenido la posesión del inmueble desde más de 30 años. Por lo tanto, en atención a lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial, el cual dispone ?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. La sentencia de prescripción declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión.? Atento a haberse acreditado que el Sr. Miguel Ledesma ejerció la posesión desde 1973 y habiendo recibido la Sra. Berta Ledesma cesión de derechos y acciones hereditarias y posesorias sobre el inmueble en cuestión en fecha 30/12/2006, entiendo que dicha fecha debe ser tomada como adquisición del inmueble por prescripción por parte de la Sra. Berta Ledesma. Puede afirmarse que en el caso concreto, los medios de prueba producidos y demás elementos de convicción emergentes de las actuaciones del proceso, son suficientes e idóneos para la acreditación de la acción de la parte actora en contra de la demandada y de la tercerista.- A modo de conclusión, es preciso destacar que si bien la demanda se inicia contra el Gobierno de la Provincia de Mendoza, en virtud del informe acompañado por el Registro Público y Archivo Judicial, posteriormente se hizo parte la tercerista y acompañó matrícula del

inmueble a su nombre y a su vez se dictó medida de mejor proveer, mediante la cual se informó que había existido un error por figurar como titular la Provincia de Mendoza (fs.167), por lo que en atención a las deficiencias registrales mencionadas, debe hacerse lugar a la demanda contra el Gobierno de la Provincia de Mendoza y/o contra la Sra. Mirtha Haydee Zanny. VI.- COSTAS En virtud del trámite cumplido y de la conducta asumida por el Gobierno de la Provincia de Mendoza una vez cumplida la medida de mejor proveer, es que considero que con respecto a la actuación del Estado, deben imponerse las costas en el orden causado. Con respecto a la actuación de la Sra. Zanni, si bien se le dio participación como tercero, se observa que la tercería fue una concreta contestación de demanda por ser titular registral del inmueble, ejerciendo la misma todos los derechos como parte en el proceso, por ello corresponde que las costas del principal, en la cual se incluye la tercería, deben ser soportadas por la Sra. Mirtha Haydee Zanni, por resultar vencida (art. 36, apartado II, del C.P.C.). VII.- HONORARIOS Corresponde diferir la regulación de honorarios de los abogados intervinientes, hasta tanto los interesados suministren los datos o valores necesarios a ese fin.- Por todo lo expresado; RESUELVO: 1º) DESESTIMAR la tercería de mejor derecho interpuesta por la Sra. Mirtha Haydeé Zanni. 2º) HACER LUGAR a la demanda promovida en autos por la Sra. BERTA LEDESMA contra el GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA y contra la Sra. MIRTHA HAYDEÉ ZANNI, en consecuencia, declarar que la actora ha adquirido por prescripción adquisitiva, desde el día 30/12/2006, el dominio de un inmueble ubicado en calle Buenos Aires n° 571 de General Alvear, constante de una superficie de 455,01 m2, de acuerdo al plano de mensura confeccionado por el agrimensor Rubén Omar Pérez, visado por Catastro bajo el n° 18-15958, cuyo dominio se encuentra inscripto al n° 12.771/18, procedente de parte n° 20.885, fs. 465, T° 36 C de General Alvear y nomenclatura catastral n° 18-01-02-0016-000028-0000-7.- 3º) FIRME la presente resolución, y acompañadas que sean las conformidades profesionales, ofíciase al Registro de la Propiedad a los efectos de que se inscriba el inmueble referido en el punto precedente a nombre de la Sra. BERTA LEDESMA, L.E. N° 5.178.593, debiendo procederse previamente a la cancelación de la inscripción que figura a nombre de la tercerista, respecto de la superficie usucapida. 4º) IMPONER las costas por la sustanciación del proceso por la participación del Gobierno de la Provincia de Mendoza en el orden causado y a la Sra. Mirtha Haydeé Zanni en cuanto se rechaza su defensa y es admitida la demanda. 5º) DIFERIR la regulación de honorarios profesionales, hasta tanto se aporten al proceso las pautas económicas suficientes para tal fin.

NOTIFIQUESE POR CÉDULA DE OFICIO. OFICIESE.-

Fdo: Dr. Pablo Augusto Moretti - Juez

023310E