

Usucapion Inmueble Rural Posesion Veinteanal

JURISPRUDENCIA

Usucapion. Inmueble rural. Posesion veinteanal

Se hace lugar

a la demanda por posesion veinteanal sobre un inmueble ubicado en zona rural.

San Rafael, Mendoza, 18 de octubre de

2017.- Y VISTOS: Los presentes N° 61.684 caratulados "ARENAS, AUDELINA C/ PEREYRA, RAMÓN VICTOR P/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA?", llamados para resolver a fs. 125 y de los cuales; RESULTA: 1) A fs. 48/50 comparece la Sra. AUDELINA ARENAS por derecho propio y con patrocinio letrado, e interpone formal demanda por posesion veinteanal contra el Sr. RAMON VICTOR FERREYRA D.N.I. N° 8.025.984 sobre un inmueble ubicado en zona rural, sito en el Distrito de Goudge, Departamento de San Rafael e individualizado como fracción B y C (según plano aprobado por la Dirección de Catastro N° 19.796), una superficie según título de 1281,25 m y según mensura de 462,524m2, cuyos detalles obran en su título y plano. Relata la actora que en el año 1985 adquirió la propiedad en virtud de una compra que realizó con el Sr. Ramón Víctor Pereyra por el cual, esté se comprometió a venderle una fracción de lote que comprende 10 metros de frente por 21,25 metros de fondo frente a calle Martín Guemes, perteneciente al lote c, manzana 29 del Barrio Sur Del Distrito de Goudge. Este contrato es acompañado a fs. 8. Dice la actora que en virtud de este contrato se transfirieron los derechos y acciones que le correspondían sobre un lote baldío ubicado en el Distrito Goudge, con acceso a calle Martín Guemes, y que se dio ejecución a dicho contrato con la entrega de la posesion material del lote y la cancelación de la suma acordada. Por ese motivo, decidieron ocupar el lote a partir de esa fecha con animus domini, y así, continuaron en forma PÚBLICA, EXTERIORIZADA, NO CLANDESTINA Y CONTINUA hasta la actualidad. Manifiesta que fue a partir de ese momento que comenzó a construir la propiedad en la parte delantera del lote junto con su pareja NORBERTO CUENCA. Expresa que luego en fecha 13 de marzo de 1989, mediante contrato de compraventa privado (debidamente sellado en fecha 13/04/1989), adquirió los dos lotes pretendidos en la demanda, designados como FRACCIÓN B cuya superficie consta de doscientos doce metros y cincuenta decímetros cuadrados (212,50 m) y FRACCIÓN C, que consta de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m), cuyos demás datos me remito al escrito de demanda en honor a la brevedad. Dicho contrato fue celebrado por la parte actora con el Sr. Pereyra, quien es el titular registral, por el precio total de TRES MIL AUSTRALES, recibiendo en el acto de firma del contrato de compraventa la suma de MIL AUSTRALES, siendo establecido que el resto sería abonado en cuatro cuotas mensuales consecutivas e iguales de quinientos, comprometiéndose el Sr. Pereyra a suscribir la escritura traslativa de dominio. Dice, además, que los actos posesorios consistieron en la construcción de una vivienda, contratación de servicios públicos como agua potable, electricidad, pago de diversos impuestos y tasas que gravan la propiedad. Que los actos posesorios han sido por más de treinta años en forma PUBLICA, PACIFICA, EXTERIORIZADA E ININTERRUMPIDA. A fs. 55 obra informe del Registro Público y Archivo Judicial, encontrándose inscripto el inmueble a nombre de RAMON VICTOR FERREYRA. Corrido traslado de la demanda a fs. 60 y vta., comparece el demandado por derecho propio y se allana a la pretension en forma total. Solicita se lo exima del pago de las costas correspondientes al presente proceso, estableciéndolas por su orden. A fs.74 se admiten la totalidad de las pruebas ofrecidas y sustanciadas las mismas, se ponen los autos en la oficina para alegar, haciendo uso de su derecho el actor a fs. 116/118, quedando la presente causa en estado de dictar sentencia.-

CONSIDERANDO: 1) En el proceso por título supletorio, recae sobre el poseedor accionante la carga de probar la existencia de los extremos fácticos, a los que la normativa aplicable determina como presupuestos de admisibilidad de la pretension planteada. Por lo tanto, "la emisión de un pronunciamiento que afirme producidos los efectos de los preceptos jurídicos aplicables depende de la prueba de la existencia de aquellas circunstancias de hecho a las que el ordenamiento jurídico ha unido la producción de tales efectos, de donde la obtención de una sentencia estimatoria requiere que el actor pruebe en el proceso su posesion con ánimo de tener la cosa para sí (corpore y ánimo), revestida de los caracteres que la tornan útil para usucapir ... y su duración, que son en suma, los presupuestos a los que las normas legales han supeditado la producción del efecto adquisitivo de la prescripcion" (Lapalma Bouvier, obra ya referida, páginas 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 posesion ad usucapionem y la sentencia que admita la pretension del poseedor declarando su derecho, requiere ineludiblemente la concurrencia de variado material probatorio, esto es, en suma, de prueba compleja" (ídem cita anterior, página 188).- El art. 214 inc. IV de nuestro ordenamiento ritual, preceptúa que en todos los casos, además de la prueba que propusieran los interesados, se recabarán informes de dominio y gravámenes al registro de la propiedad; y si resultase la existencia de propietario del inmueble, se le correrá traslado de la demanda. Por otro lado el inc. II del referido artículo del C.P.C., determina que en esta clase de juicio el actor deberá acompañar un plano de mensura, suscripto por un profesional matriculado y que se encuentre visado por la oficina técnica provincial correspondiente.- En cumplimiento de lo preceptuado en la normativa

provincial el accionante acompañó el plano de mensura que obra a fs. 4 y propició la obtención de los informes obrantes a fs. 56/57 emitidos por la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de esta Circunscripción, encontrándose inscripto el inmueble a nombre de RAMÓN VICTOR PEREYRA, demandado de autos.- Respecto a la normativa de fondo vigente, el art. 1882 del Código Civil y Comercial de la Nación expresa: "El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en éste Código". Por su parte el Art. 1884 de igual cuerpo legal nos dice que "la regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley...".- El Art. 2565 del C.C. y C. establece: "Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción a los términos de los Artículos 1897 y siguientes", el art. 1897 expresa que "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". El Art. 1899 se refiere a la Prescripción Larga estableciendo el plazo de 20 años a los efectos de usucapir y el Art. 1900 dispone que para prescribir la posesión debe ser ostensible (manifiesta, visible o pública) y continua. El Art. 1909 expresa asimismo que "hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea, o no".- El carácter público de la posesión y su exteriorización unívoca, es imprescindible para que el verdadero propietario de la cosa pueda darse cuenta que un tercero está ejerciendo sobre ella actos de propiedad, a fin de poder repelerlos en su caso. La calificación de ostensible, impone que la posesión sea conocida o pueda ser conocida por todos los terceros.- Tanto en el código de Vélez Sarsfield como en el nuevo Código Civil y Comercial, se exige que la posesión tenga los caracteres de continua y pública habiéndose dejado de lado el carácter de pacífica.- 2) ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS PROBATORIOS: De acuerdo con los términos del escrito de demanda y con el contenido del plano adjuntado a la causa, el inmueble pretendido por la usucapiante se encuentra inscripto en la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial bajo la matrícula N° 18.915/17 de San Rafael a nombre del Sr. RAMON VICTOR FERREYRA L.E. N° 8.025.984 En el caso de autos el demandado ha comparecido al proceso y ha procedido a allanarse en forma total e incondicionada a la pretensión ejercida para la obtención del título supletorio. En el proceso de usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto el actor queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión en virtud de encontrarse en juego derechos reales y consecuentemente comprometido el ORDEN PÚBLICO y afectación del interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad. Para que la usucapión produzca su efecto adquisitivo la ley exige actos posesorios. Sin embargo, este allanamiento por parte del demandado va a ser un elemento más de prueba a tener en cuenta. Tal como lo tiene dicho la jurisprudencia "Si bien es cierto que en el proceso en el que se persigue la obtención de un título supletorio sobre un inmueble, por estar comprometido el orden público, el allanamiento no basta por sí mismo para dictar sentencia estimatoria, tal actitud expresa de los demandados sí es apta para reforzar la fuerza convictiva de las pruebas rendidas en la causa.Expte.: 28475 - ORTIZ, EDUARDO C. Y OTS. C/ GONZALEZ MACIAS, JOSE P/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Fecha: 03/11/2016Tribunal: 1° CÁMARA EN LO CIVIL - SEGUNDA CIRCUNSCRIPCIÓN Magistrado/s: MARIN.BERMEJO". En lo referente al TIEMPO que la actora expresa que posee el inmueble objeto de la presente demanda, la misma dice que el inmueble fue poseído desde el año 1985. Analizados los elementos probatorios rendidos en la causa se adelanta que resulta viable la demanda por título supletorio en razón de haberse reunido los requisitos necesarios para que la actora pueda adquirir el dominio por prescripción. Las pruebas rendidas en la causa son las siguientes: -Acompaña a fs. 8, un boleto de compraventa privado firmados por la Sra. Audelina Arenas y el Sr. Ramón Víctor Ferreyra de fecha 1985 en el que dice: "Recibí de la señora Audelina Poblete la suma de 70 australes por la venta de una fracción de lote que comprende 10 metros de frente por 21,25 metros de fondo frente a calle Martín Guemes de mi exclusiva propiedad..". De este contrato se desprende que el pago fue al contado y que el comprador se comprometía a hacerse cargo del plano de catastro y escritura y que tomaba posición inmediata del lote. Este contrato si bien no tiene fecha cierta, no fue desconocido por el demandado de autos. -Copia del plano de mensura solicitado por el Sr. Ramón Víctor Ferreyra de fecha 1986 en el cual se puede observar la división de los lotes en: a, b, c, d y e, las medidas de los mismos y otras características. -Plano de mensura visado por la Dirección Provincial de Catastro para la obtención del título supletorio agregado a fs.4 del inmueble objeto de la presente acción con sus correspondientes inscripciones, límites y todos los datos necesarios para su identificación.- -Copia de la matrícula N° 18.915/17 perteneciente al inmueble agregado a fs. 54 donde surge que el mismo se encuentra inscripto a nombre del demandado de autos.- -Boleto de compraventa privado obrante a fs. 5 de fecha 13/03/1989 y debidamente sellado en fecha 13/04/1989.- Con respecto al pago de impuestos, su relevancia dependerá de la forma en que se hayan realizado los pagos. Se ha decidido que si bien no puede considerárselo un acto posesorio, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del animus domini. Ello es así, atento a que por un lado es improbable que una persona que no se considera propietaria de un inmueble realice dichas erogaciones que no le significan un beneficio directo.

Como elementos demostrativos de la intención de comportarse como dueño, los pagos deben haber sido efectuados en su debido tiempo, o por lo menos que se extiendan en el tiempo de manera más o menos regular, pues si el usucapiente abona los impuestos correspondientes a los últimos veinte años poco tiempo antes de iniciarse la demanda, puede entenderse que su intención es pre constituir prueba para intentar la usucapición. Pero el pago realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso por usucapición. En el caso de autos, adelantando mi opinión, constituye un insuperable elemento de convicción.-

-La usucapiente ha ofrecido diversas boletas de pago. Acompaña con la demanda 19 boletas de Impuesto inmobiliario: Respecto al lote b, de nomenclatura catastral 1706002900001300002, acompaña pagos que se han realizado en fecha: 10/04/1997, 12/02/1999, 08/08/2003 y en relación al lote C, de nomenclatura catastral 170600290000100009, pagos de fecha 17/02/1997, 12/08/1997, 12/11/1998. Luego acompañan boletas de pago de impuesto inmobiliario de fecha 09/03/2012, 12/03/2014, 13/03/2015, 11/03/2016, pero ya por la superficie total reclamada en autos: 412,50 m2 con nomenclatura catastral de 1706002900001600006. Otra documentación que acompaña son: comprobantes de pago de derechos varios de la Municipalidad de San Rafael Mendoza a nombre de "Pereyra Ramón-Audelinas Arenas)" de fecha: 01/03/93, 09/08/1993, 11/02/2004, 04/11/2004, 07/02/2006, 13/03/2008 y 12/03/2015. En éstas se puede observar como ya desde el año 1993 estaba consignada como contribuyente la Sra. Audelina Arenas en carácter de poseedora.

-Otras facturas obrantes en autos son: facturas de Giglio S.A. de fecha 30/01/1997 y 17/05/1997 donde figura como domicilio de la Sra. Audelina, la calle Martin Guemes a 200 m. De Ruta; recibos de pago de gastos de escrituración de la Escribana María Lujan Olsina a nombre de la Sra. Audelinas Arenas de fecha 1994, 2002 y recibo por la cancelación total de la confección de plano de mensura de fecha 2003; factura de EDEMSA cuya fecha de pago es del año 2007 en la que también figura como contribuyente la Sra. Arenas Audelina.-

"La Jurisprudencia ha extremado el rigor de la valoración de la prueba testimonial propuesta en el proceso de usucapición. Así, ha establecido que la prueba testifical no debe dejar dudas sobre la efectiva producción de los hechos relatados y que autorizan a tener por cumplida la usucapición debiendo ser concluyente y fidedigna, categórica, inequívoca, clara y precisa, y siendo sólo admisible cuando por el número y calidad de los testigos, sea indudable su veracidad y el conocimiento cabal que aquéllos tienen de la posesión que se procura demostrar? (LSC N° 37, fs. 274/279, 12/11/93; LSC N° 37, fs. 450/457, 10/06/94).-

- Del análisis de la prueba testimonial rendida a fs. 80, 81, 82 y 83 surge que la actora vive ahí hace más de veinte años y que ha ejercido actos posesorios sobre el inmueble objeto de litis. Así, la testigo MARIA MAYA manifiesta en su declaración ser vecina tanto de la actora como del demandado y que la primera vive allí hace más de veinte años, que la misma "se hizo toda la casa, construyó todo, ha cerrado todo con rejas?". El Sr. RUBEN DANIEL CRUZATE también dice ser vecino de ella y, que fue el Sr. Pereyra quien le vendió el inmueble a la Sra. Audelina, que la misma "construyó todo de abajo?. Además, textualmente expresa: "yo llegué en el año 88, tenía ocho años y esta gente se cambió en el año 1990, 1992, nosotros ya vivíamos ahí?. La testigo SANDRA VASQUES es coincidente con los anteriores en su declaración. Dice ser vecina de la misma y que desde que la conoce vive ahí, "22 o 25 años?. La Sra. DELFINA IRENE FERNANDEZ expone: "el lote estaba limpio, ella comenzó a construir, hizo un saloncito, lo dividió con cortinas y ahí empezó a construir...ellos cerraron ese lote".

- A fs. 88 obra oficio de la Cooperativa de Servicios Públicos de Goudge en el que informa: "la propiedad ubicada en calle Martín Guemes s/n del Distrito de Goudge, cuenta con servicio de agua potable, conectada el 18/01/1993, a nombre del Sr. Cuenca Norberto N° 6.939.003, quién tramitó el pedido de conexión". Esto es corroborado, además, por un recibo de pago que la actora acompaña en la demanda, emitido por la Cooperativa de fecha 22/12/1992 en concepto de "segunda cuota por conexión en calle M. Guemes de Goudge. Norberto Cuenca".

- A fs. 110 obra acta de Inspección Ocular en el que consta la entrevista con la Sra. Audelina Arenas y las características del inmueble objeto de litis.

Habiendo analizado los medios probatorios señalados, de acuerdo al sistema de la sana crítica racional, estimo que la actora, ha logrado acreditar los hechos invocados que dan fundamento a la acción interpuesta. En efecto, surge sin lugar a dudas la realización de actos posesorios animus domini por el lapso de más de 20 años, debiendo por lo tanto hacerse lugar a la pretensión ejercida.

3) Teniendo en cuenta la nueva legislación vigente y a fines de dar cumplimiento con lo dispuesto por el 1905 del C. C. y C. que 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.....". Y por otro lado el Art. 6 del C. C. y C. nos dice al referirse al cómputo de los plazos: "...Los plazos de meses o años se computan de fecha a fecha".... y según la prueba incorporada en autos corresponde fijar la fecha del cumplimiento del plazo de prescripción. Conforme a las pruebas, y tomando en cuenta especialmente el contrato privado de compra venta de fs.5, el cual se encuentra debidamente sellado con fecha 13/04/1989, corroborado además con las declaraciones de los testigos, corresponde tener en cuenta dicha fecha como inicio de la posesión, con lo cual y de acuerdo a las normas de fondo citadas precedentemente se concluye en que el 13/04/2009 se cumplieron los 20 años que establece el Código Civil y Comercial de la Nación para obtener el dominio por Prescripción Adquisitiva.-

4) COSTAS Y HONORARIOS: Corresponde aplicar las costas en el orden causado, atento a que el titular registral se allanó en forma oportuna e incondicionada a la demanda (conf. art. 36 inc. V-

del C.P.C.) Con respecto a los honorarios profesionales corresponde diferir la regulación de los mismos hasta tanto se aporten pautas económicas a tal fin, de conformidad a lo dispuesto por el art. 5 de la ley arancelaria.- Por todo lo expuesto, normas legales citadas, arts. 1882, 1884, 1897, 1899, 1900, 1901, 1905, 2565, siguientes y concordantes del C.C. y C.; arts. 214, 35 y 36 del C.P.C. y arts. 5 y conc. de la ley 3641, RESUELVO: I) Hacer lugar a la demanda por Título Supletorio interpuesta a fs.48/50 , declarando en consecuencia que la Sra. AUDELINA ARENAS ha adquirido por Prescripción Veinteñal en fecha 13/04/2009 el dominio del inmueble ubicado en calle Martín Guemes, del distrito de Goudge, San Rafael, Provincia de Mendoza; cuya ubicación, dimensiones, linderos, superficie y demás datos identificatorios son (de conformidad con las constancias incorporadas a la causa) las siguientes: A) INSCRIPCION DE DOMINIO: en el Registro Público y Archivo Judicial de esta ciudad a nombre de RAMON VICTOR PEREYRA, inscripto al N° 18.915/17 Asiento A-1 del folio Real de San Rafael B) OTRAS INSCRIPCIONES: En la Dirección General de Rentas, empadronado al número 17/92846-6; en la Dirección Provincial de Catastro le corresponde nomenclatura catastral 17-06-02-0029-000016-0000-6; en la Municipalidad le corresponde el padrón municipal: 319 secc. 39; superficie según mensura: 462,24 metros cuadrados y según título de 1.281,25 metros cuadrados conforme surge del plano de mensura agregado a fs. 4 realizado por el Agrimensor Raúl Horacio Bollati y visado por la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO conforme a los límites y demás datos obrantes en el plano mencionado en fecha 10/08/2015. D) UBICACION: según el plano ya descripto, se encuentra ubicado en calle Martín Güemes N° 215, del distrito de Goudge, Departamento San Rafael , Provincia de Mendoza, REPÚBLICA ARGENTINA.- II.- Imponer las costas por su orden .- III.- Previa conformidad profesional ordenar la inscripción ante el Registro respectivo y demás reparticiones que correspondan a nombre de AUDELINA ARENAS, D.N.I. N° 10.039.931 del derecho de dominio reconocido y declarado en el dispositivo I; y la caducidad de las inscripciones vinculadas al derecho de propiedad que le sirve de antecedente.- IV.- Diferir la regulación de honorarios de la profesional interviniente, hasta tanto se alleguen al proceso las bases económicas necesarias para practicarlas.- V.- Oportunamente, hágase devolución a la accionante de la documentación acompañada por ella y que obra reservada en Secretaría, previa inserción del cargo pertinente en el expediente.- REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE POR CÉDULA DE OFICIO. OFÍCIESE.- Fdo: Dra. Andrea Grzona - Juez 023313E