



## **Poder Judicial**



RODRIGUEZ, LUIS REINALDO Y OTROS C/ SALVIA, ROQUE Y OTROS S/ OTRAS  
DILIGENCIAS  
21-02918531-7  
JUZG. DE 1RA. INSTANCIA DE CIRCUITO N°3

N° Rosario,

**VISTOS**: estos autos caratulados “**RODRÍGUEZ, LUIS REINALDO Y Y OTROS C/ SALVIA, ROQUE Y OTROS s/ OTRAS DILIGENCIAS-USUCAPIÓN**”, **CUIJ 21-029185317**, tramitados por ante este Juzgado de Primera Instancia de Circuito de la 3ra. Nominación de Rosario, de los cuales resulta que:

A fs. 233/235 los actores, Luis Reinaldo Rodríguez y Celia Ángela Benassi, por apoderado, promovieron demanda de prescripción adquisitiva contra Roque Salvia, María del Carmen Salvia y Giorgio, Francisco Víctor Salvia y Giorgio y Mercedes Rosa Salvia y Giorgio y/o contra quien fuera el titular registral del inmueble ubicado en calle La Paz 3262 de Rosario, inscripta la mayor área al Tomo 154, Folio 318 y N° 70401, del 13 /11/1947 Dpto. Rosario. Afirmaron que la mayor área tiene una superficie de 209,7885 metros, no obstante, ellos ejercen la posesión solo en la superficie mensurada por el agrimensor Héctor Carlos Peña. Manifestaron que poseen el inmueble desde el año 1992, momento en que les fue entregado por quienes eran los poseedores en ese momento.

Indicaron que desde ese momento vivieron en el inmueble y efectuaron numerosas reformas comportándose como dueños. Sostuvieron que desde la fecha de inicio de la posesión hasta la presentación de la demanda, transcurrió holgadamente el plazo de veinte años requerido por el art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación y que la documental que se adjunta con la demanda, en especial el pago de tasas, impuestos y servicios durante el tiempo de la posesión, constituyen clara prueba del *animus rem sibi habendi* de los usucapientes.

Acompañaron constancia de pago de la TGI e impuesto inmobiliario, plano y memoria de mensura y extracto de dominio. Ofrecieron prueba informativa y testimonial.

Impreso a fs. 244 el trámite sumario, se citó a los demandados bajo apercibimiento de rebeldía.

A fs. 275 se publicaron edictos, cuya constancia fue agregada a fs. 276.

A fs. 294 se declaró la rebeldía de los herederos de los demandados Roque Salvia, María del Carmen, Francisco Víctor y Mercedes Rosa Salvia y

Giorgio, que fue notificada por edictos cuya constancia obra a fs. 301.

A fs. 303 se ordenó el sorteo de defensor ad hoc. A fs. 307 se designó al Dr. Jorge Alberto Ripani, quien aceptó el cargo a fs. 308 en representación de los herederos rebeldes.

A fs. 247/252 la Dirección General de asuntos Jurídicos de la Municipalidad de Rosario informó que no existe interés fiscal sobre el inmueble en cuestión. Expresó lo mismo el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe a fs. 271/273.

A fs. 254/256 la Agencia de Administración Bienes del Estado informó que no existe interés fiscal comprometido.

A fs. 258/262 se agregó oficio respondido por el Registro Nacional de las Personas, en el cual indica los nombres, DNI y domicilio de los titulares del inmueble en cuestión.

A fs. 267/269 se agregó copias del oficio contestado por la Dirección General de Catastro.

A fs. 279 se ordenó oficiar al Registro de Procesos Universales, cuya respuesta fue incorporada a fs. 281/285.

A fs. 312 se corrió traslado de la demanda, la que fue contestada por el Defensor de Oficio a fs. 313, quien realizó una negativa general de todos los hechos alegados por los actores.

A fs. 316 se abrió la causa a prueba. A fs. 317 el actor ofreció prueba y a fs. 319 lo hizo el defensor de oficio designado.

A fs. 323 se celebró audiencia preliminar de proveído de pruebas.

A fs. 334/348 se agregó el oficio respondido por la Municipalidad de Rosario respecto a la deuda por TGI y a fs. 350/355 consta oficio respondido por la Administración Provincial de Impuestos del cual surge la inexistencia de deuda por Impuesto Inmobiliario.

A fs. 401 obra el acta de celebración de la audiencia de producción de pruebas, en la que declararon los testigos ofrecidos por el actor y los accionantes absolviéron posiciones.

A fs. 403 se clausuró el período de prueba y se corrió traslado a las partes para alegar. A fs. 404/405 lo hizo el actor y a fs. 407 alegó el defensor de oficio.

A fs. 441 se decretó autos para sentencia, providencia que fue notificada a fs. 446 al defensor de oficio, lo que dejó los presentes en estado de ser resueltos.

**Y CONSIDERANDO:** En primer lugar cabe destacar que los hechos alegados por la actora habrían tenido lugar bajo la vigencia del Código Civil,



## **Poder Judicial**

por lo que ésta resulta la legislación aplicable, teniendo en cuenta que las normas procesales contenidas en el CCCN resultan de aplicación inmediata.

### **Legitimación activa.**

Los actores invocaron que vienen ocupando el inmueble en forma pacífica, pública e ininterrumpida con ánimo de dueños desde el año 1992.

### **Legitimación pasiva.**

El inmueble se encuentra empadronado en Catastro como sección 10, manzana 0077, parcela 00034, partida de impuesto inmobiliario n° 16-03-10-303442/0001-8 y el dominio está inscripto y subsistente en el Registro General Rosario a nombre de Salvia y Giorgio María del Carmen, Salvia y Giorgio Francisco Víctor y Salvia y Giorgio Mercedes Rosa, al Tomo 154, Folio 318, N° 70401 del 13/11/1947 Dpto. Rosario, tal como surge del informe agregado a fs. 267/270.

### **Pruebas.**

Los accionantes ofrecieron prueba documental, informativa y testimonial y el defensor de oficio, absolución de posiciones.

La jurisprudencia ha sostenido que: *"...los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; etc.)"*, y que: *"...tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso. (Fallos 274: 113; 280:3201; 144:611)..."*

### **La solución.**

De la prueba obrante en autos puede colegirse la posesión veinteañal de los actores y que les asiste el derecho pretendido.

El artículo 1.900 del CCCN dispone que la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua, exigiéndose estos dos requisitos exclusivamente. Al respecto la doctrina postula que *"...Para que el poseedor pueda adquirir el derecho real en perjuicio de quien hasta ese momento era su titular, debe probar tal posesión. La prueba se concreta, esencialmente, en la demostración de haber realizado actos posesorios en el inmueble durante el tiempo requerido..."*

El inc. c del art. 24 de la ley 14.159, modificado por el decreto ley 5.756/58 dispone que se admitirá toda clase de pruebas, pero dicha norma privilegia a una (pago de impuestos) y desmerece a otra (testimonial).

El objeto de la prueba recae sobre el ejercicio de hechos posesorios,

durante el plazo legalmente exigido y debe ser valorada por el juzgador en forma integral y detallada, de acuerdo con las reglas de la sana crítica.

La jurisprudencia, por su parte, tiene dicho que: *“...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 todos los supuestos el actor tiene la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio, la prueba de la posesión debe ser plena, indubitable y calificada; demostrándose, como sostuvimos, que la misma se ha tomado en concepto de dueño, en la forma referida: pública, pacífica, no interrumpida y continua.”*

Los actores acompañaron plano de mensura para obtención de título posesorio a su favor, inscripto bajo el número 5284 R, en el Departamento Topográfico del SCIT Regional Rosario, respecto del inmueble objeto de este juicio, descrito como *“Un lote de terreno con todo lo en él edificado, clavado y plantado, situado en esta ciudad, a inmediaciones del paraje denominado San francisquito designado con el n° 55 en el plano levantado por el Agrim. Fernando Lonca en noviembre de 1929 que expresa su título, está ubicado en calle La Paz n° 3262 entre las de Vera Mujica y Crespo, a los 34,350 m de la Esquina de calle La Paz y Crespo hacia el este y consta de 8,66 m de frente al Sud por 24,225 m de fondo, lindando al sud con calle La Paz al norte con fondo del lote 37 y por el este con el lote 54 y por el oeste con el lote 56. Forma una superficie de 209,7885 m<sup>2</sup>”,* (conf. documentación obrante el sobre reservado en Secretaría y que tengo a mi vista), dándose así cumplimiento a lo establecido en el inc. b) art. 24 de la ley 14.159.

Asimismo, los actores acompañaron constancias abonadas de impuesto inmobiliario correspondiente a los años 1993 a 2018, constancias de pago de TGI de los años 1889 a 1990, convenio de pago de TGI períodos 1993 a 2003, (v. fs. 83 y 182), constancias de pago TGI período 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 (v. s. 89/101) cuyos originales se encuentran reservador en Secretaría y tengo ante mi vista. Dichas pruebas merecen ser especialmente meritadas atento al carácter de prueba privilegiada que la mencionada normativa les confiere (artículo 24, inciso c, de la ley n° 14.159).

Además, a fs. 44/48 se agregó el oficio contestado por la Empresa Provincial de la Energía, que da cuenta de que la titularidad de medidor correspondiente estuvo a nombre de Celia Ángela Benasci (sic) desde el 14/12/93.

Por lo tanto, puede tenerse por probada la alegada posesión veinteañal, *“...Atento a que la usucapión encuentra su fundamento por una*



## **Poder Judicial**

*parte en el abandono de la cosa por parte de su/s propietario/s, y por otra parte en razones económicas, ya que la ley se inclina por aquél que durante un tiempo importante la explotó económicamente, la hizo rendir, en desmedro de quien no mostró interés en la explotación y esta cuestión interesa a toda la sociedad, si se recuerda que la propiedad tiene una función social...”*

Asimismo, los testigos que declararon a fs. 401 vta., Nélida Angela Moscatello, Teresa Edelmira Zayar y Raúl Alberto Almirón, refirieron conocer a los actores y dieron fe del ejercicio de actos posesorios desde hace más de 20 años.

Cabe destacar que, según consta en autos, los herederos de los demandados fueron notificados debidamente por edictos y ante su incomparecencia se les designó un Defensor de Oficio, quien negó los hechos expuestos en la demanda. No obstante ello, todos los documentos examinados -elementos de juicio objetivos e independientes- se complementan adecuadamente entre sí y resultan ser suficientes para formar convicción acerca de que los actores ocupaban el inmueble objeto de autos con ánimo de dueños.

Por lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda y declarar adquirido por prescripción en favor de los actores el inmueble ubicado en la calle La Paz 3262 de Rosario y cuyo dominio se halla inscripto al Tomo 154, Folio 318 y N° 70401, del 13/11/1947 Dpto. Rosario, plano N° 32028 de 1962, lote A, empadronado en Catastro como sección 10, manzana 0077, parcela 00034, partida de impuesto inmobiliario n° 16-03-10-303442/0001-8 y ordenar remitir el oficio respectivo al Registro General, una vez firme la presente y cumplimentados los demás recaudos, a los fines de la inscripción correspondiente, siempre que ello fuera material y registralmente posible.

Atento lo dispuesto por el art. 1905 del CCCN, que establece que la sentencia debe fijar la fecha en la que se considera adquirido el inmueble por prescripción, la fijo el 14 de diciembre de 1993, fecha en la que el medidor de luz eléctrica estuvo a nombre de la actora Celia Ángela Benassi, considerándose cumplido el plazo requerido por el art. 1.899 del mismo cuerpo normativo.

### **Costas.**

Las costas han de ser aplicadas a la demandada vencida, a tenor de lo dispuesto por el art. 251 del CPCC.

Por lo expuesto, **FALLO:** 1. Hacer lugar a la demanda y en consecuencia, declarar adquirido por prescripción en fecha 14 de diciembre

de 1993, para Luis Reinaldo Rodríguez, D.N.I. N° 6.045.807 y, Celia Angela Benassi D.N.I. N° 5.661.641, el inmueble ubicado en calle La Paz 3262 de Rosario y cuyo dominio se halla inscripto al Tomo 154, Folio 318 y N° 70401, del 13 /11/1947 Dpto. Rosario, plano N° 32028 de 1962, lote A, empadronado en Catastro como sección 10, manzana 0077, parcela 00034, partida de impuesto inmobiliario n° 16-03-10-303442/0001-8 2, descripto en el plano de mensura n° 5284, del 11/11/15 como: *“Un lote de terreno con todo lo en él edificado, clavado y plantado, situado en esta ciudad, a inmediaciones del paraje denominado San francisquito designado con el n° 55 en el plano levantado por el Agrim. Fernando Lonca en noviembre de 1929 que expresa su título, está ubicado en calle La Paz n° 3262 entre las de Vera Mujica y Crespo, a los 34,350 m de la Esquina de calle La Paz y Crespo hacia el este y consta de 8,66 m de frente al Sud por 24,225 m de fondo, lindando al sud con calle La Paz al norte con fondo del lote 37 y por el este con el lote 54 y por el oeste con el lote 56. Forma una superficie de 209,7885 m<sup>2</sup>”*. Firme que quede la presente y previo los trámites de rigor, ofíciase al Registro General de la Propiedad a fin de que proceda a inscribir el dominio a favor de la actora, si ello fuera material y registralmente posible. 3. Imponer las costas a la demandada vencida (art. 251 del CPCC). Insértese, agréguese copia y hágase saber.

**DRA. MARÍA LUZ MURÉ**  
Prosecretaria

**DRA. CECILIA A. CAMAÑO**  
Jueza