

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 336435/19

"AUBERT ANA ASCENCION Y OTRA S/ POSESION VEINTEÑAL"

### **SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: VEINTICUATRO.**

Villa Mercedes (S.L.), veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro.

**AUTOS:** "AUBERT ANA ASCENCION Y OTRA S/ POSESION VEINTEÑAL", Expte. N° 336435/19, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva.

**Y VISTO:** Que en fecha 18/02/2019 se presenta la Dra. Analía M. Sosa, en representación de las Sras. ANA ASCENCION AUBERT, DNI 32.773.652 y Sra. SANDRA ROSA AUBERT, DNI N° 31.342.709, promoviendo formal demanda de posesión veinteañal, en contra de quien o quienes se consideren con derecho sobre la finca urbana ubicada en la Manzana 7, Parcela N° 26, Sección N° 5 de ésta ciudad de Villa Mercedes (S.L.), conforme plano 3/136/17, y según nomenclatura catastral se identifica como parcela N° 13. Propiedad que no registra título, padrón N° 60.475 de Receptoría Villa Mercedes (San Luis), con una superficie de 2.778,08 m<sup>2</sup> según plano de mensura realizado a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva). Agrega y ofrece prueba.

Que en fecha 22/06/2021 estando a las circunstancias de la presente causa y de conformidad a lo normado por los arts. 360 bis y 360 del CPCCSL, se designa audiencia para el día 17/08/2021, la que se recepciona en la fecha indicada y existiendo hechos controvertidos se efectúa la apertura a prueba por el termino de cuarenta días.

Que se encuentra agregada la prueba documental acompañada en ocasión de interponer demanda (art. 333 CPCCSL) y se recepciona el resto de la prueba ofrecida por el promoviente, colectándose la misma en el respectivo "cuaderno" atento al trámite de ordinario propio impreso al juicio (conc. art. 380 CPCCSL).

Que, clausurado el periodo de pruebas en fecha 01/02/2022, se ponen los

## *Poder Judicial San Luis*

autos en la Oficina para alegar en fecha 17/02/2022, sin haberse presentado alegatos.

Que, en fecha 28/09/2023 se llama autos para sentencia, y se efectiviza el pase, recibiendo el suscripto las actuaciones a despacho, a sus efectos.

**Y CONSIDERANDO:** I. 1º) Que las actoras se presenta promoviendo demanda ordinaria tendiente a obtener el ADQUISICIÓN DE DOMINIO POR POSESIÓN VEINTEAÑAL respecto del inmueble ubicada en la Manzana 7, Parcela N° 26, Sección N° 5 de ésta ciudad de Villa Mercedes (S.L.), conforme plano 3/136/17, y según nomenclatura catastral se identifica como parcela N° 13. Propiedad que no registra título, padrón N° 60.475 de Receptoría Villa Mercedes (San Luis), con una superficie de 2.778,08 m<sup>2</sup> según plano de mensura.

Relatan como hechos que sustentan su demanda que “Tal como quedará demostrado con la prueba que acompañamos y se ofrece para diligenciar en la etapa procesal oportuna, el señor HECTOR AUBERT, DNI 6.797.287 detentó la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto del presente auto desde hace varias décadas.- El Sr. AUBERT con su familia comienza a poseer el inmueble objeto de la presente acción y con animus dominis, desde toda su vida, adjuntándose comprobantes de pago de impuestos desde el año 1996. El Sr. Aubert fallece el día 18 de Julio del año 2009 y tal como consta en la Sentencia Interlocutoria N° 380 que se adjunta, mis mandantes fueron declaradas herederas del Sr. Aubert, siendo las mismas quienes heredan los derechos posesorios del mismo. Que el inmueble ha sido poseído por el Sr. Aubert y su familia desde siempre y desde la muerte del mismo, sus hijas continuaron con los actos posesorios a título de dueñas. Desde siempre, se ha efectivizado una posesión pública y pacífica del inmueble, manteniéndole y efectuándole las mejoras propias de cualquier inmueble. En el transcurso del tiempo que se ha poseído, se han efectuado reparaciones de todo tipo y se ha construido y cerrado dicho inmueble. En igual sentido, desde hace décadas tanto el Sr. Aubert hasta el día de su muerte y en la actualidad mis mandantes abonan periódicamente todos los impuestos del inmueble, tales como impuesto inmobiliario, Municipalidad, Obras Sanitarias de las

## *Poder Judicial San Luis*

cuales se adjuntan los originales como prueba del ejercicio de una posesión ininterrumpida.- Por las razones expuestas es que se le encargo a la agrimensora la confección de un plano de mensura "... A fin de tramitar la propiedad por prescripción..." tal como surge del plano que en original se acompaña. Dicho plano fue aprobado según registro inscripto bajo el N° 3/136/17. Según los datos allí consignados la parcela en cuestión no registra titulo y su nomenclatura catastral de origen es: Circunscripción Ciudad de Villa Mercedes, Sección 5, Manzana 7, Parcela 13 con una extensión de 2.778,08 metros cuadrados, cuyos límites constan en el plano que se acompaña. (...) El inmueble en cuestión, era un inmueble que perteneció a la familia y que estuvo muchos años sin habitar y el Sr. Aubert y sus herederas, han realizado distintos actos de uso y conservación del mismo, tales como los que han sido descriptos supra. (...) Es así que S.S. podrá tener para sí que desde la fecha de posesión del Inmueble anteriormente individualizado, el Sr. Aubert hasta el día de su muerte y en la actualidad sus hijas, tiene una ocupación efectiva, pacífica y sin interferencia o turbación ejerciendo actos de posesión como lo haría un propietario.- Se destaca asimismo que NINGUNA PERSONA se ha presentado a efectuar actos de titularidad o de dominio sobre el Inmueble, así como tampoco NADIE HA impedido el goce ininterrumpido que las actoras y su familia ha venido ejerciendo sobre el Inmueble".

Agrega prueba documental y dejan ofrecida la demás que hace su derecho.

II. Que de la prueba ofrecida y colectada surge que:

**Prueba Documental:**

a) Se tuvo por agregada la documental acompañada a la demanda, la cual no fue impugnada ni desconocida. En detalle: comprobantes de pago de Obras Sanitarias de boletas correspondientes a los años 1996, 2009, 2010, 2011, 2015, 2016, 2017; comprobantes de pago de impuesto municipal de boletas correspondientes a los años 2006, 2009, 2010, 2015, 2016, 2017; comprobantes de pago de impuesto provincial de boletas correspondientes a los años 2003, 2004, 2005, 2007, 2009, 2010, 2011, 2016, 2017.

b) Que en presentación inicial se acompañó planimetría confeccionada por

## *Poder Judicial San Luis*

agrimensora Sonia M. Grattoni a los efectos de adquirir el inmueble en cuestión por usucapión, documentación registrada provisoriamente por la DPGC bajo el N° 3/136/17, de los que surge la superficie de mensura antes indicada: 2.778,08 m<sup>2</sup>. En la misma oportunidad se acompañó estudio de títulos de conformidad al art. 908 CPCCSL.

### **Prueba Informativa:**

En fecha 04/08/2020 obra informe evacuado por el Registro de la Propiedad Inmueble. Asimismo en fecha 29/10/2019 se adjuntó informe emitido por Catastro, en cumplimiento de la manda de art. 909 CPCCSL, donde se informó que la propiedad carece de inscripción de dominio.

### **Prueba testimonial:**

La testigo Moreyra Rafaela Haydee Angélica, en declaración producida en fecha 18/11/2021, refirió conocer a las actoras y a su padre fallecido, que conoce el inmueble objeto de autos diciendo que *“Sí, conozco el lugar, esa propiedad pertenece a esa familia desde que soy chica, hace más de veinte años, he ido a ese lugar. (...) Tengo actualmente 53 años y habré ido cuando tenía 9 años en mi niñez, hasta hace poco. Es un lugar donde hay animales tipo de granja, es lindo para ir. (...) está alambrado y tiene todos los servicios básicos y he ido al lugar por eso lo conozco (...) esas construcciones y alambrados las hizo el Sr. Héctor Aubert y en la actualidad lo mantienen sus hijas Ana y Sandra. (...) tiene los servicios de luz, agua y cloaca. (...) sus hijas, Ana y Sandra las que pagan y mantienen el lugar (...) he visto realizar actos posesorios, si hay alguna rotura o algo, ellas se encargan de arreglarlo y en el caso también de que hay animalitos, Sandra se encarga de cuidarlos, y entre las dos lo mantienen, y cuidan el lugar...”*.

El mismo día declaró la Sra. Alturria, Olga Cristina, quien también dijo conocer a las actoras, a su padre y al predio sujeto a usucapión: *“conozco, porque ahí funcionaba el club hípico, porque estaba como socia del club y el Sr. Aubert era el Presidente (...) Lo conocí hace años y siempre estuvo alambrado y cuidado por el Sr. Aubert. (...) hay construcciones, y lo sé porque hace muchos años que existe eso y actualmente vive una persona que cuida ese lugar que siempre voy por ahí...”*. Cuando se le preguntó si sabe quién es el encargado de mantener los alambrados y

## *Poder Judicial San Luis*

construcciones mencionados anteriormente, respondió: *“Antes lo hacía el Sr. Héctor Aubert después de su fallecimiento lo hacen sus hijas Sandra y Ana. (...) Hace más de treinta años que lo vi hacer el mantenimiento de esa propiedad, si se rompía algo, lo mantenía él. (...) están todos esos servicios, las cloacas las hizo el Sr. Aubert...”* Con relación al pago de servicios, dijo: *“Antes lo pagaba el Sr. Héctor Aubert, hoy en día lo pagan sus hijas Ana y Sandra”* Finalmente detalló que las actoras cuidan y tienen animales en el predio, habiendo constituido además una huerta.

En la misma línea declararon las Sras. Ferizola Mirtha Gladys y Guzmán, Lidia Mercedes, detallando esta última que ha visto al Sr. Héctor Aubert realizar mantenimiento del predio desde el año 1974.

**Inspección ocular:** Se agrega acta en actuación de fecha 08/11/2021, la cual se practica con la intervención de la señora Secretaria Dra. María Carolina Visetti Herrera, donde se consigna que *“en el día de la fecha siendo la hora 10,15 me constituí en la esquina de calle BELGRANO, y ELEODORO LOBOS esta ciudad. Que se encontraba presentes la Dra. Analía Sosa y la Sra. AUBERTH. Que en dicha vivienda se encuentra colocado un cartel indicador respecto el trámite que se ventila en la presente causa y que fuera ordenado por este juzgado. Que dicho inmueble se ubica sobre calle ELEODORO LOBOS desde calle BELGRANO hasta LAS HERAS (cuadra completa). Que respecto el inmueble se trata de un terreno con cerramiento de alambrado, y sobre el cual se encuentran tres edificaciones precarias: 1) una casa (que consta de una cocina, una habitación y una pieza); 2) box para caballos y 3) una construcción antigua, desocupada. Que dicho inmueble consta de los servicios de agua corriente, luz, cloacas, calle asfaltada. Que el resto de terreno se encuentra limpio, y en el centro de la misma se encuentra una huerta orgánica, encontrándose asimismo animales de granja. Que respecto los colindantes, dicho inmueble linda con calle Eleodoro Lobos, con calle Las Heras, con calle Belgrano y con otra propiedad de las Sras. Aubert...”*

III. 1º) Que el solicitante al promover la demanda y en actuaciones posteriores han acompañado la documentación contemplada por la Ley 14.159 art. 24

## *Poder Judicial San Luis*

y mediante la prueba rendida han demostrado las condiciones generales inherentes a la viabilidad y procedencia de prescripción adquisitiva en el caso.

2°) Que el promoviente posee capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 22, 1897 y 2551 CCyCN (52 y 3950 del Código Civil).

3°) Que el bien en cuestión es susceptible de ser adquirido por prescripción (art. 3952 Cód. Civ. conc. Arts. 1883, 1887, 1897 CCyCN).

4°) En fecha 03/09/21 obra contestación de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble donde manifiesta haber tomado razón de la anotación de litis ordenada; en fecha 21/08/2020 el Municipio local fue debidamente notificado, lo propio sucedió en fecha 20/08/2021 en relación a Fiscalía de Estado de la Provincia. En fechas 02/03/2021, 21/04/2021 y 14/05/2021 se acompañaron los edictos de ley y el día 19/11/2020 se colocó cartel indicativo.

Que tal y como se citó en A.I. N° 490 del 31/08/2023 recaída en estos autos: *“En un juicio de usucapión, la citación de la Provincia y el Municipio en que se encuentra ubicado el bien es en calidad de demandados, pues la ley expresamente les atribuye los bienes que no poseen dueño y sin dudas, a fin de una correcta traba de la litis, es necesario que sean citados en tal calidad por existir controversia del derecho de propiedad pretendido sobre un inmueble”*. (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 5ª Nominación de Córdoba • 26/02/2020 • Audisio, Juan Carlos Blas s/ usucapión • TR LALEY AR/JUR/14102/2020).

Asimismo, en fecha 07/06/2021 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes asume la intervención de ley.

Que la actora ha probado haber ejercido la posesión pretendida de modo legítimo, esto es “animus domini” sobre el inmueble a usucapir, de forma continua e ininterrumpida observándose el plazo de ley (art. 4015 Cód. Civ., actuales 1899, 2565 CCyCN), posesión pública, pacífica e ininterrumpida, ejerciendo actos posesorios tales como mejoras, pago de servicios e impuestos; cerramiento, mantenimiento del predio, producción de huerta y animales; por lo que tengo por cierto que se las actoras se han comportado como dueñas exclusivas del inmueble, continuando la posesión de su padre fallecido, por veinte años hasta la presentación de la demanda.

## *Poder Judicial San Luis*

*“Tiene dicho esta Sala que la prueba de la posesión comprende no sólo el "animus", representado en este caso por el pago de impuestos a nombre del titular registral demandado, sino por el "corpus", es decir, el elemento material constituido -entre otros actos- por la residencia efectiva en el inmueble a prescribir sin reconocer a ningún otro como dueño y la realización de actos tales como: construcciones, refacciones, levantamiento de cercos o muros medianeros, plantar árboles, alquilar el inmueble sin rendir cuenta de los alquileres a mandantes ni terceros, etc.; habiéndose mencionado el carácter riguroso y concluyente que debe tener la prueba testimonial cuando la restante prueba ofrecida es más débil, o la necesidad de acreditar por otros medios que no sea el solo testimonio, la posesión continua e ininterrumpida por más de veinte años y hasta la fecha....”* (Soler, Alberto y otro/a vs. Sucesores de Raúl Aniceto Macaya s. Prescripción adquisitiva vicenal/usucapión /// CCC Sala II, Azul, Buenos Aires; 05/04/2018; Rubinzal Online; 2-62393/2017; RC J 2052/18).

5º) Por lo señalado, sin perjuicio de que no compareciese persona alguna que pretenda derechos sobre el inmueble objeto de litis, se ha producido prueba respecto de los extremos necesarios para la viabilidad de la demanda, por lo cual corresponde tener por reconocidos y ciertos los hechos invocados en la demanda (arts. 486, conc. 356 inc. 1º CPCCSL y art. 919 Cód. Civil, actual 263 CCyCN).

Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo requerido por las peticionantes correspondiendo hacer lugar a la pretensión formulada encaminada a adquirir por prescripción adquisitiva veintefiel el inmueble descrito en el memorial de demanda, quedando bajo su exclusiva responsabilidad y con los efectos de ley cualquier error u omisión en denunciar datos necesarios a los efectos de que la litis quedara constituida de otro modo y condiciones.

6º) Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido al actor por medio de este resolutorio, deberá oficiarse al Registro de la Propiedad Inmueble y demás Organismos que fueren menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones encaminadas a dar la baja de inscripciones anteriores y el alta de la inscripción

## *Poder Judicial San Luis*

dominial ordenada, asentando una nueva en su reemplazo a nombre del actor en la proporción reclamada.

IV. Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumplimentese con la Resolución N° 16 – STJSL-AA- 2014 (cc. art. 921 del CPCC), quedando a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de la colocación de cartel indicativo previsto en el art. 921 del CPCC.

V. 1°) Que, en materia de gastos y costas causídicas, corresponde que las mismas sean a cargo del promoviente.

2°) En materia de honorarios, previo a la regulación de los mismos, los profesionales intervinientes deberán cumplimentar con lo establecido en el art. 26 L.H. Asimismo, deberá acreditar inscripción por ante DPIP-IIBB y situación tributaria en AFIP (conc. art. 9 y Ley de Honorarios) vigente.

Por lo indicado, y normas jurídicas citadas;

**RESUELVO:** I) Hacer lugar a la demanda de posesión veintañal iniciada por las Sras. ANA ASCENCION AUBERT, DNI 32.773.652 y Sra. SANDRA ROSA AUBERT, DNI N° 31.342.709. II) Declarar que las Sras. ANA ASCENCION AUBERT, DNI 32.773.652 y SANDRA ROSA AUBERT, DNI N° 31.342.709 adquirieron en fecha 18/02/2019 el dominio por prescripción veintañal de un inmueble que se encuentra ubicado en esta ciudad de Villa Mercedes, identificado catastralmente como parte integrante del Padrón N° 60475, Receptoría de Mercedes, Manzana N° 7 con una superficie de 2.778,08m<sup>2</sup>, conforme surge del plano de fraccionamiento y mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/136/17; nomenclatura catastral: sección 5, manzana 7, parcela 13 de la ciudad de V. Mercedes; careciendo inscripción de dominio; lindando al norte con Parcela 19 (del plano N° 3/136/17). Padrón. 66750 receptoría Mercedes, de propiedad de Sandra Rosa Aubert y Ana Ascención Aubert, Parcela 22 (del plano N° 3/136/17). Padrón. 69766 receptoría Mercedes, de



## *Poder Judicial San Luis*

propiedad de Sandra Rosa Aubert y Ana Ascención Aubert, Parcela 25 (del plano N° 3/136/17). Padrón. 74497 receptoría Mercedes, de propiedad de Sandra Rosa Aubert y Ana Ascención Aubert, Parcela 11 (del plano N° 3/136/17). Padrón. 60473 receptoría Mercedes, de propiedad de Sandra Rosa Aubert y Ana Ascención Aubert; al oeste con calle Las Heras, al Sur con calle Eleodoro Lobos y al este con calle Belgrano. III) Ordenar la cancelación de toda registración catastral anterior que pudiere existir vinculada con esta fracción de terreno referenciada y que se proceda a dar el alta de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de conformidad a lo declarado en la presente sentencia, asentando la misma a nombre de la parte actora, debiendo a sus efectos oficiarse a las Reparticiones y Organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones al efecto. IV) Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumplimentese con la Resolución N° 16 – STJSL-AA- 2014 (cc. art. 921 del CPCC); quedando a cargo de la parte interesada el cumplimiento de la colocación de cartel indicativo previsto en el art. 921 del CPCCSL V) Gastos y costas causídicas al promoviente, dejando diferida la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite situación tributaria e inscripción ante la AFIP y DPIP/IIBB debidamente actualizada. VI) Notifíquese.

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por el Dr. Geremias Pablo Férrez, juez.-*