

Poder Judicial San Luis

EXP 8542/6

"VILLEGAS RAMON ALBERTO C/ GUTIERREZ EMA Y OTROS S/ POSESION
VEINTEAÑAL"
#ACT_NUMERO#

Nº 286 / 2014

San Luis, Veinte de Octubre de 2014

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**VILLEGAS RAMÓN ALBERTO C/ GUTIERREZ EMA Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**" Expte. **8542/6**, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a Fs. 20/23 se presenta la parte actora, Sr. Ramón Alberto Villegas con el patrocinio letrado del Dr. Ernesto Torres Mathieu, deduce demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, del inmueble identificado como PARCELA 2 en el plano de mensura adjunto, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Claudio E. Ortiz en fecha 16 de Febrero de 2005, aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos – Área Catastro el 05/05/2005 bajo el Número: 2/13/05 con una superficie total de QUINIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS Y TREINTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (577,36 m²) con padrón provisorio Nº 411202, ubicado en el Departamento Coronel Pringles, Partido Rosario sobre calle Falucho s/n – La Toma, de la Provincia de San Luis. La misma es descripta con las siguientes

Poder Judicial San Luis

medidas: partiendo del punto 1 con dirección al Este y hasta llegar al punto 2 se miden 13,50 mts., desde acá con dirección al Sur y hasta llegar al punto 3 se miden 44,54 mts., desde acá hacia el Oeste y hasta llegar al punto 4 se miden 12,25 mts. y finalmente desde acá con dirección al Norte y hasta llegar al punto 1 se miden 45,20 mts.. Asimismo limita: NORTE: calle Falucho (s/pav.); ESTE: Sr. Aurelio Vicente Pulitti, Sra. Luisa Rosa Pulitti de Villeta, Sr. Juan Vicente Pulitti, Sr. Alfredo Fernando Pulitti, Sra. Delia Dora Pulitti de Viscardi, Sra. Alcira Luis Pulitti de Rodríguez, Sra. Irma Elena Pulitti de Alí, Sra. Adela Magdalena Pulitti de Martinuk y Sr. Nicolás Primero de Pulitti (padrones 411203, 411204, 411205 – Rec. La Toma); SUR: Sr. Juan Hilario Rodríguez (padrón 411216 – Rec. La Toma), Sr. Francisco Prudencio Torres (padrón 411206 Rec. La Toma); OESTE: Sr. Carlos Arnaldo Villegas, Sr. Tránsito Villegas y Sr. Martín Villegas (padrón 411534 – Rec. La Toma), Sr. Eleuterio Díaz (padrón 411218 – Rec. La Toma) y Sra. Paula del Carmen Villegas representada por sus padres Sra. María Ercilia Villegas de Villegas y Sr. Carlos Armando Villegas (padrón 411217 (Rec. La Toma). La demanda es interpuesta contra la Sra. Ema Lara Gutiérrez, Sr. Ricardo Omar Gutiérrez y Sra. Hilda Haydee Gutiérrez. El referido inmueble se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 24 Folio 489 Ley N° 3078. Solicita que al momento de dictar sentencia se declare adquirido por prescripción veinteañal el inmueble objeto de éste juicio y se ordene la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

Aduce la actora que es poseedor con ánimo de tener para sí y en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por más de veinte años el inmueble descripto *ut supra*.-

Poder Judicial San Luis

Manifiesta ejecutar en el mismo actos posesorios, los que guardan íntima y directa relación con el bien cuyo dominio se pretende adquirir por el transcurso del tiempo.-

Asimismo indica que desde el inicio de la posesión comenzó con la construcción de la casa habitación en la que vive con su familia.-

Por último, hace saber que el todo el perímetro se encuentra cerrado y que siempre se han efectuado las reparaciones necesarias.-

Funda en derecho. Solicita que oportunamente se haga lugar a la demanda.-

A Fs. 25 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena la notificación a los demandados librándose oficio a sus efecto. El mismo es debidamente diligenciado y a Fs. 31 vta. luce lo informado por el Sr. Juez de Paz de la Localidad de La Toma Sr. Nicolás David Novaresio el que manifiesta que la Sra. Ema Lara Gutiérrez, Sr. Ricardo Omar Gutiérrez y Sra. Hilda Haydee Gutioérrez eran personas que se domiciliaban en La Toma, pero que ya han fallecido.-

A Fs. 33 se ordena la publicación de edictos a las personas que se consideren con derecho al inmueble.-

A Fs. 34 se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza en el lugar, adjunta cuatro fotografías las que se agregaron a Fs. 35/36.-

A Fs. 42/45 lucen publicaciones de edictos.-

Poder Judicial San Luis

A Fs. 55 se designa a la Sra. Defensora de Ausentes, al no haber comparecido ninguna persona alegando derechos sobre el inmueble en cuestión.-

A Fs. 56 luce contestación de la Sra. Defensora de Ausentes, y hace expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356, inc. 1º, apart. 2º del CPC.-

A Fs. 59 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A Fs. 68 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A Fs. 90 luce informe de la Actuaria, donde consta la prueba producida.-

A Fs. 98 luce dictamen del Órgano de Contralor de las Tasas de justicia, quien no formula objeciones a la tasa obligada en autos.-

A Fs. 107, previa vista a la Sra. Defensora de Ausentes, quien no formula objeciones a la prueba producida, se clausura el período de pruebas y se ponen los autos a disposición de las partes para alegar por seis días cada una.-

A Fs. 109 se ordena el pase de los autos para dictar sentencia. A Fs. 113 se resuelve como medida para mejor proveer librar oficio a Dirección de Catastro y Tierras Fiscales a los fines de que informe si el inmueble individualizado a Fs. 20/21 afecta o no Tierras Fiscales. La misma es cumplida a Fs. 122.-

Poder Judicial San Luis

A Fs. 128 se ordena cumplir con el pase a sentencia ordenado en autos.-

Y CONSIDERANDO: I.- Como es sabido el juicio de usucapión impone por sus características actuales la rigurosidad en la apreciación de la prueba producida, por lo que se procederá seguidamente al análisis de las mismas a los fines de determinar si los elementos probatorios traídos para sostener la acción, se ajustan esencialmente a la búsqueda de los aspectos que constituyen la dicotomía básica del juicio, es decir el *animus domini* y el “corpus” invocados, a saber:

a.- Plano de mensura original: el que se encuentra, en original y debidamente actualizado, a Fs. 07 y posteriormente fue nuevamente agregado a Fs. 121, ilustra acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos, materia de este juicio, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Claudio E. Ortiz en fecha 16 de Febrero de 2005 y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos – Área Catastro bajo el N° 2/13/05 con fecha 05 de Mayo de 2005.-

b.- De Informes: Que, a Fs. 09 luce informe del Registro de la Propiedad Inmueble el que certifica que el inmueble a usucapir se encuentra inscripto al Tomo 24 de Pringles Folio 489 N° 3078 (2° Inscr.) a nombre de la Sra. Emma lara de Gutiérrez en un 50%, Sra. Hilda Haydee Gutiérrez en un 25% y Sr. Ricardo Oomar Gutiérrez en un 25%. A Fs. 122 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales constando que el inmueble no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.-

Poder Judicial San Luis

Que, a Fs. 06 luce informe de la Municipalidad de La Toma el que certifica que el inmueble que figura en el plano de mensura N° 2/13/05 no afecta patrimonio municipal.-

c.- Testimoniales: Los testigos declarantes a Fs. 80/83, Sr. José Horacio Torres, Sra. María del Carmen Gostelli, Sra. Erika Magda Lepez y Sr. Carlos Miguel Rivero, todos ellos vecinos del actor, dan testimonio de que el poseedor actual y desde hace más de veinte años del inmueble en cuestión es el Sr. Villegas. Declaran que en el lugar ha realizado una casa primero prefabricada y luego comenzó a construir. Todos coinciden en que el actor realiza constantemente mejoras en el predio y que no han sabido de que alguien haya interrumpido el ejercicio de la posesión en cuestión.-

De tales testimonios se infiere: la antigüedad de la ocupación del inmueble por el actor, como así los actos materiales realizados, los que demuestran el “corpus” sobre el mismo.-

d.- Reconocimiento Judicial: Que la ocupación y realización de actos posesorios por la parte actora es ratificada por el Acta de Constatación llevada a cabo en el inmueble a Fs. 75, efectuada por la Sra. Juez de Paz Laura Escudero Ferrari con competencia en la Localidad de La Toma, Departamento Coronel Pringles, provincia de San, el que dice textualmente en su parte pertinente: *“...procedo a realizar inspección ocular sobre el inmueble siendo acompañada por el Sr. Ramón Alberto Villegas; observando el inmueble que tiene un terreno aproximado de 45 m2 x 12 m2 cerrado con alambre y con tejido romboidal; en la parte del frente está compuesto por un baño hecho de material, un dormitorio de*

Poder Judicial San Luis

block, otro dormitorio dividido por machimbre hecho de material, un tercer dormitorio también de material (ladrillón), una cocina comedor con techo de machimbre y chapa galvanizada, piso de cemento. Que manifiesta el Sr. Villegas que todo fue construido por él ya que era un terreno abandonado; en la parte de adelante al lado de la vivienda un pequeño galpón de chapa, al frente de la vivienda está cerrado con rejas y la vereda construida de cemento; en el inmueble estaba ocupado por la Sra. Del Sr. Villegas Patricia Alejandra Becerra y sus 6 hijos..." fechado 23 de Noviembre de 2010.-

e.- Fotografías: que a Fs. 35/36 lucen cuatro fotografías en las que se observa la colocación del cartel indicativo ordenado en autos y que en el inmueble se realizó la construcción de una casa y que el mismo se encuentra en buen estado de conservación.-

f.- Documental: la que se encuentra reservada en Secretaría y que para este acto tengo ante mi vista se infiere:

f.- 1.- Boletas de impuesto inmobiliario correspondientes al padrón 411202 a nombre de la Sra. Ema Lara Gutiérrez y otros y boletas de impuesto inmobiliario régimen de facilidad de pago a nombre del Sr. Ramón Alberto Villegas, todas con sus correspondientes boletas que acreditan su pago.-

f.-2.- Boletas de identificación del contribuyente a nombre del Sr. Ramón Alberto Villegas.-

f.-3.- Libre deuda expedido por Municipalidad de La Toma a nombre del Sr. Ramón Alberto Villegas el que certifica que la propiedad que se encuentra a su nombre y que se la identifica como Sección N° 0006,

Poder Judicial San Luis

Manzana N° 052, Parcela N° 002, Padrón N° 2247 ubicada en calle Falucho S/N se encuentra libre de deudas municipales.-

f.-4.- Libre Deuda: correspondiente al padrón 411202 a nombre de la Sra. Ema Lara de Gutiérrez y otros, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos en fecha 18 de Julio de 2008.-

g.- Documental obrante en autos: A Fs.14 luce Certificado de Registración Catastral y a Fs. 19 obra Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal ambos correspondientes al padrón 411202 Partido Rosario Receptoría 8 La Toma el que figura a nombre del Sr. Ricardo Omar Gutiérrez, Sra. Hilda Haydee Gutiérrez y Sra. Emma Lara de Gutiérrez. De la observación del mismo surge que el inmueble, que por medio de éste proceso se pretende usucapir, se encuentra inscripto al Tomo 24 Folio 489 Ley N° 3078 en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

A Fs. 16/18 luce Libre Deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondiente al padrón 411202 - 4 en 3 fojas a nombre de la Sra. Emma Lara de Gutiérrez y ots, fechado el día 09 de Agosto de 2009. Se registran pagos periódicos y si bien no se han presentado durante veinte años seguidos, consecutivos, la proveyente entiende que esta prueba, constituye una prueba complementaria para demostrar el animus del usucapiente, y por ello, debe ser valorada conjuntamente con los restantes medios probatorios. Así lo señala la jurisprudencia cuando expresa que: "el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie" Cám. Apel. Civil y Com. Mercedes, Sala II, 6 de abril de 1979,

Poder Judicial San Luis

“Mandroy; María C. c/Semerism Héctor F. Y otro”, ED. 82-447 (caso 31.835), Pág. 449, obra: PRESCRIPCIÓN- LUIS MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-

Seguidamente, expresa que: “en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión: de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hace prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto lleva al juzgador a un pleno convencimiento” Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2º, 14 de febrero de 1984, “Vlasic o ulasich, P.”, Zeus, t. 35, R-69 (5493), PÁG. 449 Ob. Cit. Op. .-

El desarrollo precedente se integra y complementa con la suficiente demostración que los actos posesorios fueron y son realizados por la parte actora, surge con claridad por la naturaleza y extensión de los actos probados, toda vez que son fiel reflejo de una ocupación efectiva del inmueble, realizado en forma continua, pública, pacífica, lo que debe entenderse como presunción de existencia del “animus rem sibi habiendi” (C. C. Cap., Sala C-17- 11-65, L. L., 122-352 y E. D., 21-05-72).-

Lo expuesto nos lleva a aceptar la conclusión de que la posesión del inmueble individualizado es de más de veinte años (art. 4015 del Código Civil), a través de una ocupación pacífica, real y pública exteriorizada en la realización de los actos definidos en el art. 2384 del

Poder Judicial San Luis

Código Civil y con el ánimo de someterla a derecho de propiedad (art. 2351 del Código Civil).-

Por los fundamentos expuestos, constancias de autos y lo dispuesto por los arts. 4005, 4015 y concordantes del Código Civil;

F ALLO:

- I) **HACIENDO LUGAR** a la demanda en todos sus términos. En su mérito DECLARANDO que el SR. RAMÓN ALBERTO VILLEGAS - DNI. Nº 14.412.023, con domicilio real en calle Falucho s/n de la Localidad de La Toma, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, ha adquirido por POSESIÓN VEINTEAÑAL el inmueble ubicado en ubicado en el Departamento Coronel Pringles, Partido Rosario, limitando NORTE: calle Falucho (s/pav.); ESTE: Sr. Aurelio Vicente Pulitti, Sra. Luisa Rosa Pulitti de Villeta, Sr. Juan Vicente Pulitti, Sr. Alfredo Fernando Pulitti, Sra. Delia Dora Pulitti de Viscardi, Sra. Alcira Luis Pulitti de Rodríguez, Sra. Irma Elena Pulitti de Alí, Sra. Adela Magdalena Pulitti de Martinuk y Sr. Nicolás Primero de Pulitti (padrones 411203, 411204, 411205 – Rec. La Toma); SUR: Sr. Juan Hilario Rodríguez (padrón 411216 – Rec. La Toma), Sr. Francisco Prudencio Torres (padrón 411206 Rec. La Toma); OESTE: Sr. Carlos Arnaldo Villegas, Sr. Tránsito Villegas y Sr. Martín Villegas (padrón 411534 – Rec. La Toma), Sr. Eleuterio Díaz (padrón 411218 – Rec. La Toma) y Sra. Paula del Carmen Villegas

Poder Judicial San Luis

representada por sus padres Sra. María Ercilia Villegas de Villegas y Sr. Carlos Armando Villegas (padrón 411217 (Rec. La Toma), designado catastralmente en forma provisoria como padrón 411202, con una superficie total de 577,36 m², conforme plano de mensura N° 2/13/05 confeccionado en fecha 16 de Febrero de 2005 por el Ingeniero Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día 05/05/2005, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 24 Folio 489 – N° 3078 (2° inscri.).-

- II) A sus efectos, **LÍBRESE OFICIO al REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE** y a las oficinas que fueren menester, dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.-
- III) DIFIRIENDO la regulación de honorarios de la profesional interviniente para el momento en que se determine el monto del proceso.-
- IV) **COSTAS** por su orden.-
- V) Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.-

HÁGASE SABER, dése copia, protocolícese. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA a la parte actora y a la Sra.

Poder Judicial San Luis

DEFENSORA DE AUSENTES con la remisión del expediente en su
Despacho. Oportunamente archívese.-

t.-