

Poder Judicial San Luis

EXP 303268/16

FREDES RAMONA NOEMI C/ ANELO JOSE WALTER Y OTRO S/ POSESION VEINTEAÑAL

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: TREINTA Y TRES

Villa Mercedes (S.L.), diecinueve de marzo de dos mil veinticinco.

AUTOS: FREDES RAMONA NOEMI C/ ANELO JOSE WALTER Y OTRO S/ POSESION VEINTEAÑAL, EXP 303268/16, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva.

Y VISTO: Que en fecha 14/12/2016 se presentan las Dras. María Gabriela Calvo y Elia Ivana Schiro, en carácter de apoderadas de la **SRA. RAMONA NOEMI FREDES, D.N.I. N° 11.626.853**, con domicilio real en calle Pedernera sin número, El Morro, San Luis, promoviendo formal demanda de posesión veinteañal, en contra de los **SRES. AURORA DOMINGA PECILE DE ANELO Y/O SUS HEREDEROS, MARIA NANCY ANELO, D.N.I. N° 16.310.198**, y, **JOSE WALTER ANELO, D.N.I. N° 20.135.461**, tendiente a la obtención del título supletorio de la propiedad inmueble ubicado en la localidad de El Morro, provincia de San Luis, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 95 Ley 3236 de Pedernera al F° 154, N° 29.849 que comprende los Padrones 720.029 y 720.030, individualizado como parcela 8 de la Receptoría Juan Llerena y que se corresponde con el plano de mensura N° 3/23/16, de fecha 12 de abril de 2016 por una superficie total de 3.536,36m². Agrega y ofrece prueba.

Atento las constancias del expediente, se notificó la demanda al domicilio denunciado de los demandados (DIGINI 05/05/2022) como asimismo se publicaron edictos en el Boletín Oficial y en un diario local, de conformidad a lo normado por el art. 911 del CPC, emplazando a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble para que comparezcan a tomar la intervención que les corresponda.

Que vencido el plazo procesal a los efectos de la contestación de demanda se declara rebelde a los demandados en fecha 10/08/2022.

Que en fecha 29/09/2023 se ordena audiencia conforme arts. 360 y 360 bis del código de forma; llevándose a cabo la misma en fecha 25/10/2023 oportunidad en que se ordena la apertura a prueba y formación de cuadernos.

Que, clausurado el periodo de pruebas en fecha 02/09/2024, se ponen los autos en la Oficina para alegar, habiendo presentado alegatos la parte actora el 11/09/2024.

Que, en fecha 17/10/2024 se llama autos para sentencia, y se efectiviza el pase oportunamente, recibiendo el suscripto las actuaciones a despacho, a sus efectos.

Y CONSIDERANDO: I. 1º) Que la actora se presenta promoviendo demanda ordinaria tendiente a obtener el adquisición de dominio por posesión veinteañal respecto de la propiedad inmueble ubicado en la localidad de El Morro, provincia de San Luis, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 95 Ley 3236 de Pedernera al F° 154, N° 29.849 que comprende los Padrones 720.029 y 720.030, individualizado como parcela 8 de la Receptoría Juan Llerena y que se corresponde con el plano de mensura N° 3/23/16, de fecha 12 de abril de 2016 por una superficie total de 3.536,35 m².

Relata como hechos que sustentan su demanda que la actora adquirió a título oneroso a la Sra. Aurora Peccile de Anelo en el año 1986 el inmueble ubicado en calle Pedernera sin número (pavimentada), de la localidad de El Morro y desde esa época, en que se instaló en el pueblo porque trabajaba como operadora de Entel, ejerce actos posesorios con animus domini sobre el mismo. Que el inmueble consta de vivienda y terreno parquizado totalmente cercado en todos sus lados con alambre de siete hebras en buen estado de uso y conservación. La parte de la vivienda con muro medianero y de cerramiento. Narra que el inmueble de marras constituye su domicilio conyugal, junto a sus dos hijos. Que luego de ser despedida de la empresa de telefonía, instala en su casa una despensa de ramos generales y comedor donde atiende las viandas del personal de Rovella Carranza, quienes pavimentaban la autopista N° 55. Que el comercio que explotaba la actora en su domicilio funcionó más de quince años.

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

Poder Judicial San Luis

acompañada a la demanda, la cual no fue impugnada ni desconocida. En detalle se valoró: -plano 3/23/16; -boletas de Edesal, 8 fs. -factura de cooperativa telefónica y otros serv. Públicos municipales, 1 fs. -acta emitida por el juzg. de paz, 1 fs. - empadronamiento ley 5234/01. , 1 fs. -factura de pago, "ribeiro", 1 fs. -resumen de cuenta, 1 fs. -recibo del impuesto al automotor, 2 fs. -ficha de suscripción nº 0172-00004880, 1 fs. -caratula de certificado de habilitación municipal de San José del Morro, 1 fs. -comprobante de pago de impuesto inmobiliario, 20fs. -fotocopia certificada de acta de matrimonio Funes – Fredes, 1 fs. -fotocopia certificada de acta de nacimiento del Sr. Funes Hugo Ricardo, 1 fs. -fotocopia certificada de acta de nacimiento del Sr. Funes Franco Miguel, 1 fs. -,3 fs. -informe de dominio DPIP prov. de San Luis, 4 fs. -informe catastral, 3 fs. -informe de dirección provincial de catastro y tierras fiscales, 3 fs. -solicitud de informe al Sr. director de la dirección provincial de rentas- área catastro, 4 fs. -constancia expedida por municipalidad de San José del Morro en relaciona deuda que mantiene la Sra. Fredes Ramona, 1 fs. ; factura PSA Citroën sin constancia de pago, 1 fs. -resumen de cuenta de cuenta y comprobantes de pago de "Wal-Mart mastercard", 3 fs. -resumen de cuenta de "Bco. superville visa", 1 fs. Sin perjuicio de lo indicado precedentemente a continuación se detalla la documentación que no obra digitalizada: -talonario de facturas Nº 0001-00000001. Documental que se tuvo presente el 30/10/2023.

b) Que se acompañó el 17/05/2021 estudio de títulos de conformidad al art. 908 CPCC, fechada el 22/04/2021, suscripta por Ing. Agrimensor Claudio Edgar Ortiz.

Prueba Informativa: En fecha 11/07/2024 obra informe de dominio el cual señala: "...Tomo: 95 Ley 3236 Dpto. Pedernera, Folio: 154, Nº 29849 de fecha 5/8/1985.- **TITULAR REGISTRAL:** AURORA DOMINGA PECCILE DE ANELO, cónyuge supérstite se le adjudica el 50%, a los hijos MARIA NANCY ANELO y JOSE WALTER ANELO el 50% restante por partes iguales. Todo en condominio.- **UBICACION Y DESCRIPCION DEL/LOS INMUEBLE/S:** en la localidad de El Morro, Dpto. Pedernera de la Pcia. de San Luis, del Plano Nº 6357, con Sup. de 3.525,61m2. .- **MODIFICACIONES:** No se registran.- **GRAVAMENES, LIMITACIONES, RESTRICCIONES:** No se registran.-**REGISTRO DE LA**

PROPIEDAD INMUEBLE.-SAN LUIS, 26 de Febrero de 2024.”

Prueba testimonial: La testigo Graciela Del Carmen Bossa, en declaración producida en fecha 22/05/2024, refirió que: “*Si conoce a la Sra. Fredes Ramona del Morro viviendo en el morro prácticamente hace 50 años asique la conozco de joven... 1) Para que diga el testigo si sabe cuando era joven la Sra. Fredes donde vivía en el Morro. Resp- en la casa que estaba siempre ahí a mitad de cuadra sobre la vereda de las plazas sobre calle Pedernera S/N no hay numeración... Si sabe a quién le compro la Sra. Fredes la casa de la calle Pedernera. Resp. Si a la Sra. Aurora Peccile de Anello .6).. Si sabe a qué se dedicaba la Sra. Fredes en la casa. Resp. tenía un negocio de almacén y sigue habiendo un negocio ahí en la casa. 7)... Si el inmueble está cercado Resp. Si está todo cercado. 8)... Si en el ámbito municipal esto que comenta sobre la propiedad de la calle Pedernera es algo conocido y publico. Resp. Si es conocido porque yo fui Intendenta de la Municipalidad del Morro fui dos periodos pero empecé en el año 99 como Secretaria de Gobierno y me retire en el 2015 de la Municipalidad, y tengo conocimiento sobre todo, tenía todos sus tasas de servicios al día la Sra. Si en la época que empezó como Secretaria de Gobierno la Sra. Fredes ya vivía en la calle Pedernera... Si veía trabajos de mantenimiento en el .Resp. Se veía antes y se veía actualmente siempre se buco mantenerla...”*

En la misma línea declararon los Sres. Luis Walter Muñoz, Viviana Micaela Moran, Angélica Custodia Gómez, y, Aldo José Panigatti en audiencias recepcionadas en idéntica fecha.

Inspección ocular: Se agrega acta de constatación en adjunto de actuación de fecha 07/02/2024, labrada por la Sra. Juez de Paz, María Cecilia Ardisson.

III. 1º) Que la solicitante al promover la demanda y en actuaciones posteriores, acompañó la documentación contemplada por la Ley 14.159 art. 24 y mediante la prueba rendida han demostrado las condiciones generales inherentes a la viabilidad y procedencia de prescripción adquisitiva en el caso.

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

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

4º) Que el 07/02/2022 obra cédula cursada a Fiscalía de Estado de la

Poder Judicial San Luis

Provincia y Municipalidad, encontrándose debidamente notificados. En fecha 09/06/2023 se acompañaron los edictos de ley y el día 04/03/2022 se colocó cartel indicativo.

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 (arts. 1899, 2565 CCyCN), posesión pública, pacífica e ininterrumpida, ejerciendo actos posesorios tales como mejoras, pago de servicios e impuestos; cerramiento, mantenimiento y locación del predio, desarrollo de plan familiar; por lo que tengo por cierto que la actora se ha comportado como dueña exclusiva del inmueble, por veinte años hasta la presentación de la demanda.

“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; Rubinzel 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 la peticionante correspondiendo hacer lugar a la pretensión formulada encaminada a adquirir por prescripción adquisitiva veinteñal el inmueble descripto 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 a la actora 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 dominial que aquí se ordenará, 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 cumpliméntese 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. 1º) Que, en materia de gastos y costas causídicas, corresponde que las mismas sean a cargo del promoviente.

2º) En materia de honorarios, previo a la regulación de los mismos, los profesionales intervenientes deberán cumplimentar con lo establecido en el art. 26 L.H. Asimismo, deberán 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 veinteñal iniciada por la Sra. RAMONA NOEMI FREDES, D.N.I. N° 11.626.853. **II)** Declarar que la Sra. RAMONA NOEMI FREDES, D.N.I. N° 11.626.853 adquirió en fecha 14/12/2016 el dominio por prescripción veinteñal del inmueble ubicado en la localidad de El Morro, provincia de San Luis, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 95 Ley 3236 de Pedernera al F° 154, N° 29.849 a nombre de Aurora Dominga Peccile de Anelo, María Nancy Anelo y José Walter Anelo; comprende los Padrones 720.029 y 720.030 de la Receptoría Juan Llerena, que se corresponde

Poder Judicial San Luis

con el plano de mensura N° 3/23/16, de fecha 12 de abril de 2016, por una superficie total de 3.536,35 m², lote 8, con medidas 1-2= 41,30 m.; 2-3=71,65 m.; 3-4= 53,80 m.; 4-5= 71,80 m. y 5-1= 5,95 m.; lindando al Este con padrones 1002106, parcela 5 y 7 del plano 3-137-15 de la receptoría Juan Llerena, al norte con calle J. E. Pedernera, al Sur con calle General Pablo Lucero y al Oeste con calle Juan Pascual Pringles. **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 cumpliméntese 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 intervenientes 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. Geremías Pablo Férez, Juez.