

Poder Judicial San Luis

EXP 364105/20

POLICINO MARIA LUISA C/ HOLLMAN ENRIQUE ABEL S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CIENTO OCHENTA Y CINCO.

Villa Mercedes (S.L.), veintiocho de noviembre de dos mil veinticuatro.

AUTOS: “**POLICINO MARIA LUISA C/ HOLLMAN ENRIQUE ABEL S/ POSESION VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 364105/20, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva.

Y VISTO: Que en fecha 02/12/2020 se presenta la **SRA. MARIA LUISA POLICINO, D.N.I. N° 5.184.041**, con el patrocinio letrado del Dr. Pablo Daniel Pérez, promoviendo formal demanda de posesión para la adquisición de dominio por posesión veinteañal tendiente a obtener el título supletorio de un inmueble ubicado en calle Coronel Iseas N° 421, comprensión de la Manzana N° 442 del plano catastral de la ciudad de Villa Mercedes, Departamento General Pedernera, de la provincia de San Luis, que mide: diez m. de frente, sobre calle Coronel Iseas, por veinte con sesenta y ocho m. de fondo y cuyo dominio figura inscripto al tomo 174 de Pedernera, Folio 243, N° 18409. Agrega y ofrece prueba.

Que en fecha 30/08/2021 se provee la demanda dándosele al juicio trámite ordinario y se ordena practicar el traslado de la misma en contra de ENRIQUE ABEL HOLLMAN, D.N.I. N° 6.644.237 y/o sus herederos y de todo aquel que pretenda derechos sobre el inmueble en cuestión, practicándose cédula de notificación en fecha 13/05/2024 cursada al domicilio real sito en Betbeder N° 629, ciudad (denunciado en fecha 19/03/2021).

Atento lo ordenado ut supra, se ordena la publicación de edictos en el Boletín Oficial y en un diario local, conforme lo normado por el art. 911 del CPCC, emplazando a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble para que comparezcan a tomar la intervención que les

Poder Judicial San Luis

corresponda en este proceso bajo apercibimiento de designar al señor Defensor Oficial de Ausentes para que lo represente, conforme lo normado por el art. 917 del CPCC.

Vencido el plazo procesal a los efectos de la contestación de demanda y ante la incomparecencia de interesados, se da vista a la Sra. Defensora de Ausentes en fecha 09/05/2022 quien asume la intervención de ley en el marco de lo establecido por el art. 343 2º párrafo CPCCSL.

Que en fecha 01/06/2022 estando a las circunstancias de la presente causa y de conformidad a lo normado por los arts. 360 bis y 360 del CPCC, se designa audiencia para el día ocho de julio de dos mil veintidós, a horas nueve, la que se recepciona en la fecha indicada y existiendo hechos controvertidos se efectúa la apertura a prueba por el término de 40 días.

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

Que, clausurado el periodo de pruebas en fecha 06/12/2022, se ponen los autos en la Oficina para alegar en fecha 01/02/2023, habiendo presentado alegatos la parte actora en fecha 08/02/2023.

Que, en fecha 13/08/2024 se llama autos para sentencia y se efectiviza el pase correspondiente, recibiendo el suscripto las actuaciones a despacho, a sus efectos.

Y CONSIDERANDO: I. 1º) Que la actora se presenta promoviendo demanda ordinaria de adquisición de dominio por posesión veinteañal tendiente a obtener el título supletorio de un inmueble consistente en un inmueble ubicado en calle Coronel Iseas Nº 421, comprensión de la Manzana Nº 442 del plano catastral de la ciudad de Villa Mercedes, Departamento General Pedernera, de la provincia de San

Poder Judicial San Luis

Luis, que mide diez metros de frente, sobre calle Coronel Iseas, por veinte con sesenta y ocho metros de fondo y cuyo dominio figura inscripto al tomo 174 de Pedernera, Folio 243, Nº 18409, contra quien resulte propietario o se considere con derechos sobre él.

Manifiesta expresamente la solicitud de: “...que se declare adquirido el dominio del mismo por parte del presentante, los cuales poseo de forma quieta, pacífica e ininterrumpidamente y a título de dueña, durante más de veinte años habida cuenta las razones de hecho y consideraciones de derecho que a continuación expondremos. III) HECHOS. Que, esta parte entró a poseer el inmueble objeto de la presente, a título de dueño, desde el año 1985 ejerciendo una posesión pública, pacífica, inequívoca, continua e ininterrumpida, de treinta y cinco años, por lo que el cuidado y manejo del mismo a título de dueño lo he ostentado desde siempre. Con el paso del tiempo aprendí a mantenerlo (cortando yuyos, desmalezándolo, emparejando y nivelando el terreno), cuidarlo (podando y reemplazando los árboles existentes, cultivando una pequeña huerta) y realizando obras para su cuidado y preservación (construyendo paredes en todo su perímetro), construcción de la vivienda y pagando los correspondientes impuestos que lo gravan. Que, es de destacar que en todo este tiempo, NO HA HABIDO reclamación alguna sobre el inmueble, ni judicial ni extrajudicial. Que, a los efectos de la probanza de la presente, se acompañan una pluralidad de boletas/facturas de impuestos, tasas y servicios a nombre del solicitante, así como del inscripto registral, e igualmente a su debido tiempo se citará a los vecinos colindantes, los que darán testimonio del tiempo y condiciones que llevo ejerciendo la posesión invocada, la cual desde un inicio ha sido pública, pacífica y continua, siéndolo siempre de buena fe y a título de dueño. A mayor abundamiento, es de destacar que esta parte ha realizado mejoras en el inmueble, tales como permanente desmalezado y cuidado y poda de especies arbóreas, construcción de muros que lo rodean, pago de impuestos, bajada de luz, que evidencian un claro animus domini...”.

Poder Judicial San Luis

II. La actora agrega prueba documental y deja ofrecida la demás que hace su derecho. Que de la prueba ofrecida y colectada surge:

Prueba Documental: certificado de avalúo, informe de registración parcelaria, estudio de título (antecedentes de dominio), recibos municipalidad de villa mercedes, libre deuda tramites varios, obras sanitarias, libre deudas DPIP. Que se ha acompañado planimetría confeccionada por el Agrimensor Mario R. Balmaceda, a los efectos de adquirir el inmueble en cuestión por usucapión, documentación ésta registrada provisoriamente por la DPGC bajo el N° 3/206/19 de fecha 20 de agosto de 2019, de los que surge la superficie antes indicada: 206.79 Mts².

Prueba Informativa: Que adjuntos a la actuación de fecha 26/07/2021 obran contestaciones:

- De la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, refiriendo que sobre la base de antecedentes y registros gráficos obrantes en ese departamento, sobre el inmueble individualizado como parcela 29 del plano de mensura N° 3-206-2019 con fecha de registración provisoria 16 de agosto de 2019, ordenado por la actora, que afecta al padrón N° 71778, confeccionado por el agrimensor Mario R. Balmaceda, de la receptoría Mercedes, Dpto. General Pedernera, partido Mercedes, lugar Calle Coronel Iseas N° 421 – Villa Mercedes, no afectando inmuebles fiscales.

- Del R.P.I., indicando la titularidad del inmueble objeto de usucapión, surgiendo a nombre del demandado Sr. Enrique Abel Hollman, dominio citado al Tomo 174, Dpto. Pedernera, Folio 243, N° 18409 de fecha 27/09/1975.

Prueba testimonial: Que en fecha **29/09/2022** declara el testigo ofrecido Sr. **BULACIO NESTOR DANIEL**, quien manifiesta que: conoce la Sra. Policino quien hace aproximadamente más de 30 años, vive en el inmueble en cuestión. Que era una canchita de futbol. Fue edificando por etapas y ahora tiene todos los servicios.

Poder Judicial San Luis

En fecha 29/09/2022 declara la testigo Sra. **CAVALLERA MIRTA NOEMI**, quien manifiesta que conoce a la Sra. Policino porque vive al lado de su casa. Que cuando compro su casa hace 33 años y la Sra. Policino ya vivía allí.

En fecha 29/09/2022 declara la Sra. **RODRIGUEZ ALEJANDRA PAOLA** manifestando que conoce a la Sra. Policino porque es su vecina, que ella se vino a vivir a los 5 años y ella ya estaba allí, así que unos 42 años. Expresa que siempre vio mejoras en la casa y que posee todos los servicios.

Inspección ocular: Se practica con la intervención de la señora Secretaria en fecha 05/10/2022, informando que: "...Se constata que se encuentra colocado CARTEL que INDICATIVO sobre el proceso de posesión veinteañal que se tramita sobre dicho inmueble. Que fuimos atendidos por la Sra. Policino María Luisa DNI Nº 5.184.041, quien es la actora de la presente causa. Se procede seguidamente a realizar el recorrido del lugar, pudiéndose constatar la existencia de diferentes habitaciones, entre las cuales se encuentra: una cocina-comedor, un comedor, tres habitaciones, un baño, garage, patio cerrado de 11 metros por 5 metros aprox. Que dicho inmueble consta de los servicios de agua corriente, luz, cloacas, gas y calle asfaltada. Que el frente de la casa es una construcción nueva, con dos ventanas y un portón y una puerta de rejas. Que respecto los colindantes, dicho inmueble linda hacia el lado izquierdo Nº 425 Familia Staurini, y sobre el lado derecho no se registra numero de casa ni se encuentra nadie al momento de la presente constatación...".

III. 1º) Que la pretensa al promover la demanda y en actuaciones posteriores han acompañado y completado 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

Poder Judicial San Luis

del Código Civil).

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

4º) 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, por si y por quienes lo precedieran (art. 4015 Cod.Civ, actuales 1899, 2565 CCyCN), sin perjuicio que el tiempo transcurrido ha sido de modo público, pacífico e ininterrumpido, ejerciendo actos posesorios tales como mejoras, laboreo y el pago de impuestos.

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 la cual surge aproximadamente la fecha desde la cual la Sra. Policino poseyó con ánimo de dueño, por lo cual corresponde tener por reconocidos y ciertos los extremos invocados por la pretensa (arts. 486, conc. 356 inc. 1º CPCCSL y art. 919 Cod.Civil, actual 263 CCyCN).

Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas no indican la viabilidad de lo requerido por la peticionante e impide 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.

IV. 1º) Que, en materia de gastos y costas causídicas, corresponde que las mismas sean a cargo de la promoviente.

2º) Que la regulación de honorarios queda diferida hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredeite la situación tributaria debidamente actualizada de los profesionales actuantes por ante la AFIP.

Por lo indicado, y normas jurídicas citadas:

Poder Judicial San Luis

RESUELVO: **I)** Hacer lugar a la demanda de posesión veinteñal iniciada por la **SRA. MARIA LUISA POLICINO, D.N.I. N° 5.184.041.** **II)** Declarar que la **SRA. MARIA LUISA POLICINO, D.N.I. N° 5.184.041** adquirió en fecha 02/12/2020 el dominio por prescripción veinteñal del inmueble ubicado en calle Coronel Iseas N° 421, Ciudad de Villa Mercedes, con los siguientes datos catastrales, parcela 29 del plano de mensura N° 3-206-2019 confeccionado por el agrimensor Mario R. Balmaceda con fecha de registración provisoria 20 de agosto de 2019, con superficie total de 206.79 mt², medidas A-B= 10 m.; B-C=20,68 m.; C-D= 10 m.; y D-A= 20,68 m.; lindando al Este con un inmueble empadronado bajo el N° 01-750694 a nombre de María Florencia Gatica Salich, María Leila Gatica Salich, Caros Nicolás Gatica Salich y Pablo Elías Gatica Salich, al Oeste con un inmueble empadronado bajo el N° 01-71779 a nombre de Adrian Alfredo Staurini, al norte con un inmueble empadronado bajo el N° 01-57383 a nombre de Humberto Rosales, al Sur con calle Coronel Iseas; inscripto en el Registro de la Propiedad inmueble al Tomo 174, Dpto. Pedernera, Folio 243, N° 18409 de fecha 27/09/1975 a nombre de Enrique Abel Hollman; padrón N° 71778, de la receptoría Mercedes, Dpto. General Pedernera, partido Mercedes. **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 – STJSI-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)** Gastos y costas causídicas al

Poder Judicial San Luis

promoviente, dejando diferida la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acremente 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.