

Poder Judicial San Luis

EXP 216564/11

"VIDELA OLGA ESTER- S/ POSESION"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 186/2019.

San Luis, catorce de noviembre dos mil diecinueve.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "*VIDELA OLGA ESTER- S/ POSESION VEINTEAÑAL –EXPTE. N° 216564/11*", venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

R E S U L T A: I.- Que se presenta a fs. 36//39 la Sra. OLGA E. VIDELA y por intermedio de su apoderada, Dra. Gabriela A. Ojeda, viene a interponer formal demanda por posesión veinteañal, del inmueble cuyos datos catastrales se individualizarán infra, contra la Sra. BARROSO DE GAZARI MARIA E. cuyo domicilio desconoce, en su carácter de titular de dominio según inscripción registral, conforme lo dispone Art. 24 Ley 14.159.

Seguidamente, hace reseña sobre la legitimación activa y pasiva de la accionante y la accionada.

Relata brevemente los hechos, exponiendo que ella junto a su marido, Sr. Lauro Enrique Godoy son propietarios del inmueble ubicado en Reconquista N° 488 de esta Ciudad, individualizado como Finca N° 453, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo el Tomo N° 123 "A" de Capital, Folio N° 521 N° 453 de recha 13/09/1966 con plano de mensura N° 105 con fecha: 11/05/1953, identificada como Lote N° 18, correspondiente a la Manzana "E".- El inmueble es lindero con su propiedad. Adjunta titulo. El predio que se pretende usucapir siempre estuvo abandonado y sin mejoras, en varias ocasiones trato de comunicarse con la titular registral o con sus herederos para adquirir el citado inmueble pero nunca los pudo localizar.

Poder Judicial San Luis

Afirma que desde que adquirió la propiedad lindera en fecha: 29/07/1966 el predio en cuestión siempre estuvo en situación de abandono, sin utilidad. Por el contrario, el lugar servía para que tiraran basura y propiciar malas juntas, por ello, comenzó a hacer actos posesorios sobre dicha heredad a los fines de resguardar la seguridad de su hogar. Luego siguió haciendo mejoras y realizó el cierre perimetral, una pequeña cochera y el mantenimiento de limpieza, también ha forestado. Que ninguna persona se ha presentado alegando derechos y les ha impedido la posesión durante mas de veinte años en forma ininterrumpida. Han pagado todos los impuestos inmobiliarios estando al día con los mismos. Asimismo, la posesión ha sido pública, pacífica y continua.-

Funda en derecho. Ofrece prueba: Documental. Informativa Subsidiaria. Testimonial. Constatación Judicial.

Solicita se haga lugar a la Prescripción Adquisitiva de Dominio y en consecuencia, ordene la inscripción judicial de la propiedad a su nombre.

A fs. 82 se promueve la demanda por posesión veintañal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado al titular de dominio y/o a sus herederos y/o quienes se consideren con derecho.- Se ordenan edictos, se ordena la colocación del cartel indicativo.

A fs. 84 obra Mandamiento N1º 545/12 para ejecutar la orden del cartel indicativo, el que es diligenciado a fs. 88/90. A fs. 98/99 luce constatación efectuada por Oficial de Justicia de la permanencia del cartel indicativo.

A fs. 111/114 lucen publicaciones de edictos.-

A fs. 118 se designa Defensora de Ausentes. Se corre vista.

Poder Judicial San Luis

A fs. 119 se expide Defensora. Expresa que hace uso del derecho conferido en el art. 356 inc. 1º ap. 2º del C.P.C.

A fs. 122 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.

A fs. 124 se notifica Defensora.

A fs. 126 luce constancia de la formación del C.P.A.

A fs. 130 se proveen las pruebas ofrecidas.-

A fs. 152 luce informe de Secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

A fs. 155 solicita medidas Sr. Defensor de Ausentes. Solicita se libre oficio a EDESAL S.A. lo que es proveído a fs. 156. A fs. 160 desiste Sr. Defensor. Solicita se le corra traslado con la documental. En fecha: 06/11/2016 contesta demanda Defensor de Ausentes. Aduce que está acreditado el animus domini, mas no el lapso de veinte años.

En fecha 3 de agosto de 2017, se clausura el periodo de pruebas. Se ponen los autos para alegar.

Contestadas las vistas pertinentes, en fecha 15/07/2019 se ordena el pase de autos para sentencia definitiva, providencia firme y consentida, atento notificación ministerio legis;

Y CONSIDERANDO: I.- En el caso de autos, se trata de justificar la posesión y en virtud de lo dispuesto por el art. 7 del Nuevo Código Civil y Comercial de Nación (Ley 26994), que establece como regla general la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ergo, las que se constituyeron o se extinguieron bajo la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato, es decir, no tienen efecto retroactivo (cfr: Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo 1, Págs. 45 a 49, Edit. Rubinzal Culzoni Editores, 2014).- Corresponde

Poder Judicial San Luis

resolver la cuestión traída a mi conocimiento, de conformidad con las disposiciones del C.C. de Vélez Sarsfield, vigente al momento de la traba de la litis y normas aplicables invocadas por las partes en sus pretensiones y defensas.

Como es sabido quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar la posesión en el ***corpus*** y el ***animus***, conforme lo establecen las normas del Código Civil.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el Código Civil, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del ***corpus*** y el ***animus*** sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En todos los casos la prueba está a cargo de quién pretende usucapir. En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los Arts. 4005 y 4015 y concordantes del Código Civil.-

Poder Judicial San Luis

II.- Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que: 1.- **Prueba Documental reservada en sobre por Secretaría:**

a.- Plano original N° 1/218/08 aprobado por la DPIP en fecha: 19 de diciembre de 2008 , confeccionado por el Agrim. Guillermo Daniel Aguado, Mat. 236 C.A.S.L., Inscripción de Dominio al **Tomo: 16 de Capital - Folio N° 275 N° 2362 (insc. 4°), PADRON: 29976**, Receptoría Capital, Nomenclatura catastral de origen: **Circunscripción: Ciudad de San Luis, Sección: 10, Manzana: 18, Parcela 10**, mensurada a nombre de MARIA ESTHER BARROSO RODRIGUEZ DE GAZARI, Se superpone totalmente al lote 19 de la mensura 105, aprobada el 11/05/1953.- Ubicado en Departamento: De la Capital, Partido: La Capital, Lugar calle: YAPEYU, esquina calle RECONQUISTA, ordenada por OLGA ESTER VIDELA- DNI: 5.920151, con una superficie de parcela identificada como “A” de **350,36 m2**, cuyos límites y linderos obran detalladamente en dicho plano.

b.- Constancias de pago de impuesto inmobiliario y tasas municipales: Acompaña cinco (5) boletas de impuestos inmobiliarios expedidos por la DPIP, cinco (5) boletas de libre deuda expedidos por la DPIP, trece (3) boletas de tasas municipales pagadas.

Con relación a esta materia, al respecto ha señalado la jurisprudencia: *“...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, “Mandroy; María C. c/Semerism Héctor F. Y otro”, ED. 82-447 (caso 31.835), Pág. 449, obra: PRESCRIPCIÓNLUIS -MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-

Poder Judicial San Luis

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.

c.- Escritura N° 50 de fecha: 29 de julio de 1966, pasada por ante el Escribano: Julio de la Mota, donde consta que la Señora Ester Barroso Rodríguez de Gazari vende al Sr. Lauro Godoy, esposo de la actora, la propiedad colindante a la del objeto de la litis en autos.

d. fotos: cuatro (4) que ilustran lo expuesto en la demanda.

2.- instrumental obrante en expte:

a.- Contestación de Oficio de la D.P.I. Tierras Fiscales: donde consta en su respuesta a fs. 66, que el inmueble a usucapir “no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis”, Fdo. Dpto Inmuebles DPIP –Sr. Armando Muñoz. Fecha: 05 de junio de 2012.

b.- Contestación de Oficio del Registro de la Propiedad Inmueble: obrante a fs. 76, donde consta que el inmueble objeto de la litis, *se encuentra inscripto a nombre MARIA ESTHER BARROSO RODRIGUEZ DE GARAZI*, expedido y firmado por Sra. Laura Gimenez-

Poder Judicial San Luis

Jefe Área Registral y Fiscalización Interna, de dicha repartición pública en fecha: 25 de junio de 2012.-

De todas las pruebas analizadas ut supra se infiere que las actoras han tenido y mantenido a lo largo tiempo el animus domini, como así sus antecesores, sus padres, es decir ha efectuado actos que demuestran la intención de comportarse como dueña.-

3.- Testimoniales: De las declaraciones testimoniales cuyas actas de audiencias lucen a fs. 142/ 146 celebradas el día 28 de noviembre de 2014 los Sres. Godoy, Jorge, Silvano Raúl Guzmán, son contestes en afirmar que si conocen la propiedad, que el inmueble pertenece a la actora, que la propiedad se encuentra cerrada, cuidada, y se ha edificado un departamento a cargo de la parte actora. Que son vecinos y conocen la posesión por parte de la Señora Videla y su esposo. Que nunca le han reclamado la propiedad y que la misma ha sido pacífica.-

4.- Constatación Judicial: efectuada por la Sra. Secretaria del Juzgado, la que, expresa que se constituye en el inmueble objeto de la litis, que es atendida por la actora y su esposo toda vez que son propietarios de la propiedad colindante, que el inmueble se encuentra totalmente cerrado con alambre olímpico y tela con postes de hormigón.- Observa la construcción casi terminada de un departamento. Al fondo posee una quinta donde hay plantaciones de choclos, perejil, tomate. También plantas como cereza, y flores de diversas especies. Posee servicio de agua, luz y cloacas. También se encuentran materiales de construcción como arena, ripio, baldosas, pisos, como así maquinarias de albañilería.

Poder Judicial San Luis

De las testimoniales e inspección ocular rendidas en autos, se puede cotejar que la parte actora ha ejercido a través de actos materiales el *corpus*, demostrando ante la comunidad en donde desarrolla sus actividades su comportamiento como dueña de la propiedad, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el animus domini y el corpus, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, respecto del bien que pretende usucapir, por el lapso, condiciones y requisitos que determinan los Arts. 4015, 4016 cctes. y sgtes. del C.C. -

Con relación a la contestación efectuada por el Sr. Defensor de Ausentes en fecha: 30-11-2016, la jurisprudencia ha señalado al respecto: *“Aun cuando no se haya pagado impuestos, la usucapión puede ser demostrada si concurren otros medios para corroborar la prueba testimonial, bastando que las evidencias de este tipo exterioricen la existencia de la posesión o de alguno de su elementos durante buena parte del tiempo requerido por la ley (SCJBA, 26-4-88, “Dolagaray de Dalponte, Manuela y Otros c/Trejo, Broglio”, L.L. 1988-E-136, AR/JUR/14/1988).-* Obra: PRESCRIPCION ADQUISITIVA- Autor: Claudio Kipper, Mariano C. Otero- Ed. Rubinzal-Culzoni-Editores. pág. 379.-

Asimismo la actora ha dado publicidad a la posesión y ha mantenido el cartel indicativo ordenado por el Juzgado conforme constataciones efectuadas por Sr. Oficial de Justicia indicado en el Resulta, de modo que ha podido oponerse persona que se considerase con derechos. Que asimismo no se ha presentado persona alguna,

Poder Judicial San Luis

alegando derechos sobre el inmueble, por lo que no ha sido desvirtuado lo manifestado en demanda ni cuestionada la prueba producida por esta parte, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.

Con relación a las costas, atento las constancias de autos, corresponde sean impuestas por su orden.-

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada; **F A L L O:**

1°.- HACIENDO LUGAR en todas sus partes a la demanda interpuesta a fs. 118/120.- En su mérito, **DECLARANDO** que la **SRA. OLGA ESTER VIDELA - D.N.I. Nº 5.920.151**, ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, la titularidad del dominio del Inmueble individualizado en el Plano de Mensura **Nº 1/218/08** aprobado por la DPIP en fecha: 19 de diciembre de 2008, confeccionado por el Agrim. Guillermo Daniel Aguado, Mat. 236 C.A.S.L., Inscripción de Dominio al **Tomo: 16 de Capital - Folio Nº 275 Nº 2362 (insc. 4º)**, **PADRON: 29976**, Receptoría Capital, Nomenclatura catastral de origen: **Circunscripción: Ciudad de San Luis, Sección: 10, Manzana: 18, Parcela 10**, mensurada a nombre de MARIA ESTHER BARROSO RODRIGUEZ DE GAZARI, Se superpone totalmente al lote 19 de la mensura 105, aprobada el 11/05/1953.- Ubicado en Departamento: De la Capital, Partido: La Capital, Lugar calle: YAPEYU, esquina calle RECONQUISTA, ordenada por OLGA ESTER VIDELA- DNI: 5.920151, con una superficie de parcela identificada como "A" de **350,36 m2**, cuyos límites y linderos obran detalladamente en dicho plano.

Poder Judicial San Luis

2°.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE a los fines de inscribir el inmueble detallado supra, observándose los recaudos y exigencias de las técnicas registrales vigentes; dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.

3°.- Costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

4°.- DIFERIR la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales intervinientes acrediten en autos su condición tributaria ante la A.F.I.P. e inscripción ante la D.P.I.P.-

5°.- 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, dese copia, protocolícese.
NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.*

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO A. SPAGNUOLO- JUEZ TITULAR DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1 - Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/17, art. 9 STJSL.