

Poder Judicial San Luis

EXP 254089/13

"VEGA CECILIA NOEMI C/ GIL JUAN ANTONIO S/ POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 129/2019.

San Luis, dieciséis de agosto dos mil diecinueve.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "VEGA CECILIA NOEMI C/ GIL JUAN ANTONIO" –*EXPTE. N° 254089/13º*, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

R E S U L T A: I.- Que A FS. 120/122 se presenta la Sra. CECILIA NOEMI VEGA D.N.I. N° 5.645.539 y mediante su apoderado, Dr. Federico Javier Cacace, viene a iniciar juicio por Prescripción Adquisitiva por el transcurso de más de veinte años de la posesión continua e ininterrumpida del inmueble ubicado en la calle: AVDA. JULIO A. ROCA N° 1321, ciudad de San Luis, siendo su ubicación de origen la Parcela 19, Manzana 87, Sección 2 de la Circunscripción Ciudad de San Luis, el que se encuentra empadronado bajo el N° 34210 Receptoría Capital inscripto dominialmente al Tomo 110, 2da Inscripción de Capital, Folio 456- N° 14048.- La superficie de la parcela a usucapir que se encuentra identificada en el plano de mensura adjunto con la Letra "A" es de 134,30 m²; debiendo correrse traslado de la demanda a los herederos de don: JUAN ANTONIO GIL.-

Relata los hechos exponiendo que el inmueble lo posee desde el año 1987 en que la actora junto a su entonces pareja Calixto Nuñez compró dicho inmueble a la Sra. Bonifacia Guevara de Gil, viuda del titular registral del inmueble: Juan Antonio Gil quien a la fecha había fallecido. Dicha compra se efectuó por la suma de Australes Cinco Mil Quinientos (A 5500) y existió un compromiso de efectuar la Escritura traslativa de dominio a los 130 días ya que debían abrir el Sucesorio de

Poder Judicial San Luis

Juan Antonio Gil. Y desde aquel entonces, ejerció la posesión publica, pacifica e ininterrumpida, hasta la actualidad, es decir por más de veinte años, habiendo realizado las mejoras en el inmueble, (las que describe detalladamente). Y que su hija nació en 1991 en ese lugar. Así también ha pagado los impuestos inmobiliarios y ha realizado todos los actos que quien posee como dueña ostenta.

Ofrece prueba. Fundan en derecho. Solicitan se haga lugar a la demanda en todas sus partes.

A fs. 132/133 se promueve la demanda por posesión veinteñal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado a los herederos del Sr Gil, Juan Antonio, titular de dominio.- Se ordenan edictos, se ordena la colocación del cartel indicativo.

A Fs. 137/141 lucen publicaciones de edictos.-

A Fs. 144 se expide Sr. Defensor de Ausentes peticiona se contesten los informes ordenados a fs. 127 vta. y 1128 y evacuados los mimos, tomará participación en autos si correspondiere. A fs. 145 se decreta que obran los informes en forma digital. A fs. 146 solicita el Defensor se cite a los sucesores legítimos del demandado individualizados en el juicio sucesorio. En consecuencia, se ordena librar oficio a todos los juzgados civiles y de paz letrado donde se encuentren sucesiones a nombre de Juan Antonio Gil, ya que existen varios homónimos.

A Fs. 157 se expide Sr. Defensor. Expresa que faltan informes de otros juzgados.

A fs. 162/181 lucen informes de domicilios expedidos por la Secretaría Electoral Nacional –Distrito San Luis.

Poder Judicial San Luis

A fs. 190 el Sr. Defensor solicita se corra traslado a los herederos del titular registral. En fecha: 28/7/2018 contesta demanda conforme a la reserva formulada oportunamente, y expresa que, analizada la prueba producida esa Defensoría en interés de los Ausentes no formula objeción legal a la Acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley.

En fecha: 22 de Agosto de 2017, se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.

En fecha: 25/09/2018, se ordena la formación del C.P.A. – Y se proveen las pruebas ofrecidas.-

En fecha: 25/04/2018 se expide informe de Secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

En fecha: 06/06/2018 se clausura el periodo de pruebas. Se ponen los autos para alegar.

En fecha: 25/06/2018 obra agregado alegato parte actora.

En fecha 23/04/2019 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,

Poder Judicial San Luis

Págs. 45 a 49, Edit. Rubinzal Culzoni Editores, 2014).- Corresponde 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

Poder Judicial San Luis

a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los Arts. 4005 y 4015 y concordantes del Código Civil.-

II.- Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que:

1.- Prueba Documental reservada en sobre por Secretaria: la que en este acto tengo ante mi vista:

a.- Constancias de pago de impuesto inmobiliario:

Refinanciación Ley 5307: a nombre de la actora donde consta moratoria por los años: 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2002, 2003, 2004, emitida por la DPIP, original expedida en fecha 15 de septiembre de 2002. Trece (13) boletas pagas de impuesto inmobiliario a nombre del Sr. Gil Juan Antonio del padrón: 43210, pagadas correspondientes a los períodos año 2004 al 2013 en forma paulatina, mensuales, a lo largo del tiempo, lo que denota la intención de pago demostrando en *animus domini* de la actora.

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: 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

Poder Judicial San Luis

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.

b.- Plano de mensura: N°1/466/11, confeccionado por el Agrim. José Luis Oberti, Mat. 240 C.A.S.L. cuya copia original obra certificada en fecha por la DPIP en fecha 28 de marzo de 2012 suscripto por la ing. Agrim. María Inés Martin , Jefe de Area técnica Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, en el cual constan linderos, medidas.- Inscripción de Dominio al Tomo 110 Capital F 456 N° 14048- 2 Inscr. PADRON 3410, de Capital, con una superficie de 134,30 m², identificado como Parcela “A” en el plano de mensura, ubicada en la calle: JULIO A. ROCA N° 1321 de la ciudad de SAN LUIS, Provincia de San Luis, efectuado a nombre de la parte actora.

c.- informe del Registro de la Propiedad Inmueble, emitido en fecha: 9 de abril de 2013, donde consta el titular de dominio es el Señor GIL, JUAN ANTONIO, firmado por Sr. Mario Nicolas Brito, verificador; quien ha sido el demandado en autos, cumpliendo con lo preceptuado en el art. 24 de la Ley 14.159.

d.- Contestación de Oficio de la D.P.I. Tierras Fiscales: donde consta en su respuesta que el inmueble a usucapir “no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis”, Fdo. Jefe Sección- DPIP –Sr. Armando Muñoz, expedido en fecha: 23 de noviembre de 2012.-

De todas las pruebas analizadas ut supra se infiere que las actoras han tenido y mantenido a lo largo tiempo el *animus*

Poder Judicial San Luis

domini, como así sus antecesores, sus padres, es decir ha efectuado actos que demuestran la intención de comportarse como dueña.-

2.- Testimoniales: De las declaraciones testimoniales celebradas los días 20/03/2018 y 22/03/2018, los Sres. Oscar Benitez; Victoria Villalba, Yolanda A. Spanolo, José Julio Calderón y Rosa Gil, son contestes en afirmar que si conocen la propiedad, que el inmueble pertenece a la actora, que desde hace mas de veinticinco años ella está en el inmueble y vive allí, ya estaba, vivía allí. Que ha hecho un salón comercial, lo ha revocado, pintado.- Ha ido ampliando la casa, revocado, han visto cuando han pintado.- Ha colocado cable, teléfono, gas, agua, he visto cuando han estado pintando. Afirman que se han hecho mejoras, ampliaciones dos o tres habitaciones, se han hecho arreglos una casa amplia.- Que, siempre ha vivido ahí, tanto la actora con su hija. Que si bien uno de los testigos resulta ser amiga, su testimonio no ha sido contrariado por otros; ni existe prueba en contrario que desvirtúe sus dichos con relación a las preguntas contestadas. Y asimismo todos los declarantes son vecinos de la accionante y viven en el barrio desde hace más de veinte años.-

3.- Constatación Judicial: La que a continuación se transcribe textualmente en su parte pertinente, llevada a cabo el día 27/04/2018 por la Secretaria del Juzgado, “...*Que somos atendidos por la Srta. Julia Nuñez Vega con DNI 35.767.205, la que procede a mostrarnos el inmueble. El mismo consta de varias dependencias; Al frente se encuentra un taller mecánico y en una dependencia que correspondía al antiguo garaje se encuentra alquilado a una zingería, ambos comercios se encuentra abiertos y en funcionamiento.- La casa propiamente dicha consta también de varias partes, construcciones que se fueron realizando*

Poder Judicial San Luis

en etapas, en distintos periodos de tiempo.- La parte del comedor, cocina, dos habitaciones y dos baños aparenta ser la más antigua con una construcción estimativa de 30 años, luego se encuentran otras (2) habitaciones más nuevas y un garaje con salida a la calle Nicotra.- La misma se encuentra habitada y en buen estado en general.-...Fdo. Dra. Silvia Cangiano- Secretaria.”

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.-

III.- En el caso en examen se han configurado 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. - 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. 120/122.- En su mérito, **DECLARANDO** que la **SRA. CECILIA NOEMI VEGA- D.N.I. Nº 5.645.539** ha adquirido

Poder Judicial San Luis

por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, la titularidad del dominio del Inmueble individualizado en el Plano de Mensura **Nº1/466/11**, confeccionado por el Agrim. José Luis Oberti, Mat. 240 C.A.S.L. certificada en fecha 28 de marzo de 2012 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, en el cual constan linderos, medidas.- **Inscripción de Dominio al Tomo 110 Capital, Fº 456- Nº 14048- 2** Inscr. **PADRON 34210**, de Capital, con una superficie de **134,30 m²**, identificado como Parcela “A” en dicho plano, ubicada en la calle: JULIO A. ROCA Nº 1321 de la ciudad de SAN LUIS, Provincia de San Luis.

2º.- 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.

3º.- Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

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

5º.- 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.***

Poder Judicial San Luis

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.

g