

Poder Judicial San Luis



EXP 79728/9

"VILLEGAS GABRIEL ALBERTO C/ LUCERO JUAN JOSE -S/ POSESION-"

N° 52/2012.-

San Luis, cuatro de abril de dos mil doce.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "VILLEGAS GABRIEL ALBERTO C/LUCERO JUAN JOSE- POSESION", N° 79728/9, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

R E S U L T A: Que a fs. 13/16 se presenta la parte actora: SR. GABRIEL ALBERTO VILLEGAS y por medio del patrocinio del Dr. Mariano Sebastián Becerra interpone demanda por posesión veinteañal en contra del Sr. Juan José Lucero y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derechos sobre el inmueble que desde ahora individualiza como POLIGONO 60 .- Parcela B del plano de mensura que infra describe.

Aduce que en fecha 28 de noviembre de 1986 el recurrente compro mediante Escritura Pública de Cesión de Derechos y Acciones, hereditarios N° 182, pasada ante Escribana Dirce Bona de Foresti un inmueble ubicado en Falucho N°356 de esta ciudad. Dicha cesión fue efectuada por el Sr. Juan José Lucero, como vendedor o cedente y como compradores: el Sr. Diego Daniel Ortega y el actor. Los cesionarios adquirieron la propiedad de la siguiente forma y como consta en la Cesión de Derechos y plano de mensura respectivo, el Sr. Ortega adquirió la parcela que se ubica en el sector oeste que se individualiza como parcela A, que tiene una superficie de 293,13 metros cuadrados y que representa un 38,41 % del inmueble total hoy adquirida por el Sr. Héctor Becerra quien ha perfeccionado su título mediante el correspondiente juicio de posesión veinteañal, el que tramitó ante el Juzgado Civil, com. Y Minas N° 4 de esta ciudad, el que

ofrece como prueba. En tanto que el actor adquirió la parcela ubicada al este y que se individualiza como parcela B, con una superficie de 431,49 metros cuadrados y que representa un 61,59% del inmueble total cedido mediante escritura 182 referida supra. E individualizada perfectamente en el plano de mensura como polígono 60. Como refiere también dicha escritura, dichos derechos y acciones que transfirió el Sr. Lucero, le correspondían en su carácter de UNICO Y UNIVERSAL heredero de sus extintos padres Pablo Lucero y Laureana Firma Paz de Lucero.- Por lo que si se suma la posesión que recibió Lucero la cual se remonta a mas de treinta años tenemos una posesión de mas de cincuenta años, teniendo en cuenta la fecha en que el actor ha adquirido y tomó posesión del inmueble, año 1986, posesión que por cierto ha sido pública pacífica e ininterrumpida durante todo ese periodo.

Manifiesta que la desde la fecha en que él tomó posesión del bien, en 1986 comenzó a efectivizar actos posesorios, ha construido su vivienda, le ha introducido mejoras, ha ocupado el inmueble en forma ininterrumpida pública, pacífica, ha pagado los impuestos inmobiliarios y municipales como prueba con los comprobantes que dice adjuntar, en fin se ha comportado como verdadero dueño, durante todo ese tiempo y aun hoy lo sigue haciendo. Se ha construido una vivienda familiar, la que consta de dos dormitorios, cocina, comedor, y baño, posee comodidades domesticas, ha instalado un taller mecánico, dedicándose a la reparación de tren delantero, embargues y frenos, tarea que comparte con su hija que le ha ayudado en la cotidiana tarea de reparar autos, lo que se probará con la inspección ocular que se realizará en el inmueble.

Expresa que el inmueble objeto de la litis no posee inscripción de dominio por lo tanto tampoco tiene titular dominal, tal como surge de los informes de Rentas y Catastro, plano de mensura y de la Escritura referida.

Poder Judicial San Luis

Ofrece prueba. Funda en derecho. Introduce cuestión constitucional y formula reservas. Solicita que se tenga por iniciado juicio de Posesión Veinteañal en contra de todo aquel que se sienta con derecho sobre el inmueble objeto de la litis. Y que al momento de dictar sentencia se acoja favorablemente la demanda.

A fs. 35 se provee la demanda la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena correr traslado al demandado. Se ordena la colocación del cartel indicativo de la existencia del presente juicio en la propiedad en cuestión. Para la citación de toda persona que se considere con derechos se ordena la publicación de edictos. A fs. 39 y vta. luce cedula de notificación al demandado, y a fs. 43/45 lucen las publicaciones de edictos respectivos.

A fs. 51 se designa a la Sra. Defensora de Ausentes .-

A fs. 52 luce dictamen de la nombrada funcionaria, haciendo reserva conforme lo dispone art. 356 inc. 2º del C.P.C

A fs. 55 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.

A fs. 62 luce constancia de la formación del cuaderno de pruebas parte actora. Y se provee la prueba ofrecida por ella.

A FS. 68 luce informe de la Actuaria con la prueba producida.

A fs. 91 se ordena la clausura del periodo de pruebas y se pone los autos por seis días a las partes para alegar.

A fs. 96 luce dictamen de la Sra. Defensora de Ausentes.

A fs 100 luce dictamen de la Oficina de Contralor de las Tasas de Justicia.

A fs 101 se ordena el pase de los presentes autos para dictar sentencia, providencia firme y consentida conforme cedula electrónica cuya constancia de recepción en el servidor luce a fs. 104

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 cuanto se trata de componer un cuadro probatorio, que como tal exige la concurrencia de elementos de juicios objetivos e independientes, los que constituyen la *dicotomía* básica del juicio, es decir el “*animus domini*” y el “*corpus*”.

Por lo que, corresponde seguidamente, proceder al análisis de las probanzas incorporadas a la causa:

a.- Plano: Así el plano de mensura original incorporado a Fs. 27 de autos, ilustran acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos de la parcela, materia de este juicio, no afectando el mismo tierras fiscales (ver. Fs. 10) y carece de inscripción de dominio conforme luce en Informe del Registro de la Propiedad Inmueble que obra a fs. 33.- El mismo ha sido confeccionado por el Agrimensor **Gabriel H. Perino** y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el **N° 1/302/86** con fecha: 3 de marzo de 1987.-

b.- Testimoniales: Los testigos declarantes a fs. 68 y vta., 70 vta., 69 y vta. y fs. 71 y vta.: Sres. Hugo Alfredo Ávila, Héctor Marcial Becerra, y José Martín Gómez, todos vecinos del lugar, de antigua data afirman que el Sr. Villegas y su hija ocupan la propiedad desde hace el año 1985 viven en el inmueble en cuestión, que tienen un taller mecánico y que antes de que el actor llegara había una sola habitación y el resto del lugar estaba baldío, de lo que se deduce que el actor ha efectuado actos típicamente posesorios en el inmueble.

c.- Inspección Ocular: Que la ocupación de la parte actora es ratificada por el Acta de Constatación llevada a cabo en el inmueble a fs. 64 y 65 por la Sra. Secretaria de este Juzgado, Dra. Maria Celeste Rodríguez a mi cargo en fecha: 25 de

noviembre de 2010 y en su parte pertinente expresa textualmente: “*...El inmueble consta de una casa habitación con una habitación depósito, baño y cocina comedor. Además en el inmueble esta el taller mecánico de su propiedad. La construcción data de una antigüedad de aproximadamente 24 años. La construcción consta de pared medianera en el fondo y en el costado derecho no así en el izquierdo.- Además en el patio hay árboles plantados por el propietario que datan de antigüedad similar a la construcción*”.- Seguidamente a fs. 65 luce ampliación de dicha actuación que reza en su parte pertinente: “*...Quien manifiesta que el inmueble es ocupado por él, su hija y su nieta*” fechado: 30 de noviembre de 2010.-

d.- Documental reservada en Secretaría:

Impuestos Inmobiliarios (año: 2001 al 2008) e impuestos municipales (años: 1984 al 1992) que para este acto tengo ante mi vista, se acompañan las facturas respectivas pagadas paulatinamente antes de la interposición de la demanda y demostrando el ánimo de comportarse como dueño por parte del actor.- Que si bien no se han presentado durante veinte años seguidos ambos impuestos, 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, “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.

d.- 2.- Documental glosada a autos: *Escritura de Cesión de Derechos y Acciones Posesiones N° 182*, en donde consta que el Gabriel Alberto Villegas adquirió la posesión del inmueble objeto de la litis, de su anterior poseedor: Sr. Juan José Lucero, a través de este acto jurídico, el que fuera realizado en fecha: 28 de noviembre de 1986, en cuyo instrumento constan los datos de del inmueble objeto de la litis, la que ha sido acompañada debidamente certificada por la quedando acreditada la accesión de posesiones, adicionado el tiempo en que ha poseído el actor al de su antecesor: Sr. Lucero Juan José.

II.- Así lo expuesto, es viable acceder a la demanda impetrada por el actor, toda vez que el Art. 4005 y concordantes establecen la procedencia de tal caso, encuadrándose en la figura de la accesión de posesiones, ya que procede la unión de posesiones de los antecesores las que no han sido viciosas, señalando la jurisprudencia al respecto: ***“El sucesor singular: El sucesor singular puede invocar en apoyo de la antigüedad la presunción emergente de los títulos de sus antecesores, si en cada una de las transmisiones concurren los requisitos del justo título.-***

SCBA, 5/8/47, JA 1947-III-414, f. 7961, C° LPI., 13/12/46, JA 1947-I-54. F.6955". pág.331, COD. CIVIL Anotado. TOMO 3. SALAS-TRIGO REPRESA.-

III.-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 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 C. Civil; **F A L L O:**

I.- **HACIENDO LUGAR** a la demanda en todos sus términos. En su mérito **DECLARANDO** que el **GABRIEL ALBERTO VILLEGAS- D.N.I. N° 10.973.944, nacido el 5 de mayo de 1954, con domicilio en calle: Falucho N° 356, nacionalidad: argentina** ha adquirido por **POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en inmueble ubicado en Falucho N°356 de esta ciudad. Individualizado como **parcela B**, con una superficie de 431,49 metros cuadrados y que representa un 61,59% del inmueble total cedido mediante Escritura

Pública 182 pasada ante Escribana: Dirce Bona de Foresti en fecha 28 de noviembre de 1986 .-E individualizada perfectamente en el plano como “**polígono 60**”, según plano de mensura efectuado por el Agrimensor: **Gabriel A. Perino**, aprobado bajo el **Número 1/302/86**, de fecha 3 de noviembre de 1987, por la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro de esta Provincia, no registrando inscripción de dominio ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

II.- A sus efectos, Líbrense los oficios al REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE y a las oficinas pertinentes, dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.

III.- Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente, para el momento en que se determine el monto del proceso.-

IV.- Costas por su orden.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA a la parte actora. Y a la **SRA. DEFENSORA DE AUSENTES** con la remisión del expediente en su Despacho; dése copia, protocolícese y oportunamente archívese.-