

Poder Judicial San Luis

EXP 190051/10

"POLLO JUANA DOMINGA C/ ALCARAZ DE FUNES JULIA S/ POSESION"

#ACT_NUMERO#

Nº 168 / 2014

San Luis, Veintiocho de Julio de 2014

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**POLLO JUANA DOMINGA C/ ALCARAZ DE FUNES JULIA S/ POSESIÓN**” EXPTE. **190051/10**, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a Fs. 20/24 se presenta la parte actora, Sra. Juana Dominga Pollo y por intermedio de su apoderada Dra. Liliana Dodro, deduce demanda de Prescripción Adquisitiva, del inmueble identificado como PARCELA A en el plano de mensura adjunto, confeccionado en fecha 13 de Agosto de 2005 por el Ingeniero Agrimensor Roberto E. Cacace, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 24 de Abril de 2008 bajo el Número: 8/55/05 con una superficie total de UN MIL OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (1.082,44 m2) con padrón provisorio Nº 200.108, ubicado en el Departamento Belgrano, Partido Rimiguasi, Villa de la Quebrada, sobre calle 9 de Julio s/n, de la Provincia de San Luis. La misma es descripta con las siguientes medidas: partiendo del punto A con dirección al Este con leve inclinación al Norte y

Poder Judicial San Luis

hasta llegar al punto B se miden 20,83 mts., desde acá con dirección al Norte y hasta llegar al punto C se miden 52,66 mts., desde acá hacia el Oeste con leve inclinación hacia el Sur y hasta llegar al punto D se miden 13,81 mts., desde acá con dirección al Sur y hasta llegar al punto E se miden 0,43 mts., desde acá con dirección al Oeste con leve inclinación al Sur y hasta llegar al punto F se miden 7,00 mts. y finalmente desde acá hacia el Sur y hasta llegar al punto A se miden 52,27 mts.. Asimismo limita: NORTE: Sra. Julia Alcaraz de Funes (parcela 17 padrón 200.108) y Sr. Salvador Santiago Pollo, Sra. María Ester Pollo de Fernández y Sra. Juana Dominga Pollo de Pipitone (parcela 12 padrón 200.106), ESTE: Sra. Julia Alacraz de Funes (parcela 18 padrón 200.088) y Sra. Paulina Lucero de Pardo (parcela 10 padrón 200.089), SUR: calle 9 de Julio (tierra), OESTE: Sra. Lucía Isabel Ojeda, Sra. Celia Ojeda, Sra. Mirta Noemí Ojeda y Sra. Estela Beatriz Ojeda (parcela 21 padrón 200.171). La demanda es interpuesta contra la Sra. Julia Alacaraz de Funes y/o sus sucesores y/o contra quien se considere con derecho sobre el inmueble descripto ut supra, solicitando que oportunamente haga lugar a la misma, declarando adquirido el dominio del inmueble por la actora, con costas en caso de oposición.-

Señala la actora, que en fecha 11 de Septiembre de 1979 mediante Escritura Pública N° 136 autorizada por el Escribano Julio de la Mota, el Sr. Miguel Funes cede a ella y a sus hermanos derechos hereditarios y posesorios en la sucesión de Julia Alcaraz de Funes respecto a la parcela 19 del plano aprobado bajo el número 11.613. Asimismo, indica que en fecha 28 de Marzo de 1979 mediante Escritura Pública N° 44 autorizada por el mismo Escribano, el Sr. Ramón Funes cede sus derechos

Poder Judicial San Luis

hereditarios y posesorios de la Sucesión de la Sra. Julia Alcaraz de Funes sobre la parcela 20 del plano antes referido a ella y a sus hermanos Sr. Salvador Santiago Pollo y Sra. María Esther Pollo de Fernández. Por lo tanto, la actora considera que ocupa la totalidad del inmueble con ánimo de dueño desde el día 11 de Septiembre del año 1979.-

Seguidamente, relata en la demanda que en fecha 22 de Noviembre de 1999 la actora y sus hermanos Sr. Salvador Santiago Pollo y Sra. María Esther Pollo de Fernández otorgan Escritura Pública N° 281 de División de Condominio. La misma se acompaña al interponer la demanda como documental en copia simple (obra en el expediente a Fs. 6/10) y en copia certificada (reservada en Secretaría). De la misma, surge que a la actora se le adjudican todos los derechos y acciones posesorios correspondientes a dos lotes de terreno: uno de ellos designado como parcela 20, correspondiente al padrón N° 200.108, el segundo se designa como parcela 19, correspondiente al padrón N° 200.108, ambos ubicados en Villa de la Quebrada, Partido Rimiguasi, Departamento Belgrano, de la Provincia de San Luis.-

Manifiesta que con posterioridad, en el año 2005, a su requerimiento, el Ingeniero Agrimensor Roberto E. Cacace, realiza la mensura de las parcelas N° 19 y N° 20 descriptas precedentemente, quien confecciona el plano pertinente y se lo aprueba por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 8/55/05 en fecha 24 de Abril de 2008.-

Aduce la actora que efectuó el cierre perimetral del inmueble objeto de la presente acción como así también la construcción con ladrillos de un

Poder Judicial San Luis

salón con un baño, una habitación con espacio semi cubierto (lavadero), indicando que todos estos son claros actos posesorios que manifiestan que ella detenta materialmente el inmueble con ánimo de tenerlo para sí.-

La actora manifiesta que ha cumplido con el pago de los impuestos correspondientes a los servicios de alumbrado, barrido, limpieza y agua ante la Municipalidad de la Localidad de Villa de la Quebrada, como así también con el pago del impuesto inmobiliario ante la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.-

Por último, indica que se encuentra cumplido el plazo legal que se exige a los fines de adquirir el dominio del inmueble por prescripción.-

Ofrece prueba. Funda en derecho. Formula reserva. Solicita se haga lugar a la acción declarando adquirido el dominio del inmueble, con costas en caso de oposición.-

A Fs. 60/61 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena la publicación de edictos a las personas que se consideren con derecho al inmueble. Se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza a través del Sr. Juez de Paz con competencia territorial en el partido de Nogolí, de la Provincia de San Luis, adjunta acta y fotografías a Fs. 80/81 y vta..-

A Fs. 69/72 lucen publicaciones de edictos.-

A Fs. 88 se designa a la Sra. Defensora de Ausentes, al no haber comparecido ninguna persona alegando derechos sobre el inmueble en cuestión.-

Poder Judicial San Luis

A Fs. 91 luce contestación de la Sra. Defensora de Ausentes, y hace expresa reserva del derecho conferido por el art. 356, inc. 1º, apart. 2º del CPC.-

A Fs. 93 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A Fs. 114 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A Fs. 205 luce informe de la Actuaria, donde consta la prueba producida.-

A Fs. 215, previa vista a la Sra. Defensora de Ausentes, quien no formula objeciones a la prueba producida, se clausura el período de pruebas y se ponen los autos a disposición de las partes para alegar por seis días cada una.-

A Fs. 217/ 218 obran agregados los alegatos presentados por la parte actora.-

A Fs. 213 luce dictamen del Órgano de Contralor de las Tasas de justicia, quien no formula objeciones a la tasa oblada en autos.-

A Fs. 219 se ordena el pase de los autos para dictar sentencia, providencia firme y consentida atento la notificación por cédula electrónica, cuya constancia de recepción en el servidor de la apoderada de la actora luce a Fs. 220 y notificación a la Sra. Defensora de Ausentes luce a Fs. 221.-

Poder Judicial San Luis

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 lo que se procederá seguidamente al análisis de las mismas a los fines de determinar si los elementos probatorios traídos para sostener la acción, se ajustan esencialmente a la búsqueda de los aspectos que constituyen la **dicotomía** básica del juicio, es decir el *animus domini* y el “*corpus*” invocados, a saber:

a.- Plano de mensura original: el que se encuentra, en original y debidamente actualizado y agregado en autos a Fs. 15', ilustra acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos, materia de este juicio, confeccionado en fecha 13 de Agosto de 2005 por el Ingeniero Agrimensor Roberto E. Cacace y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el **Nº 8/55/05** con fecha: 24 de Abril de 2008. De sus observaciones surge que el padrón consignado 200.108 se encuentra a nombre de la Sra. Julia Alcaraz de Funes y en su ficha figura una cesión de derechos a favor del Sr. Salvador Santiago Pollo, Sra. María Esther Pollo de Fernández y Sra. Juana Dominga Pollo de Pipitone, sobre las parcelas 19 y 20 correspondientes al plano aprobado Nº 11.613-

b.- De Informes: Que, a Fs. 56 luce informe del Registro de la Propiedad Inmueble el que certifica que el inmueble a usucapir carece de inscripción de dominio. A Fs. 16 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales constando que el inmueble no afecta inmuebles fiscales urbanos inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.-

Que, a Fs. 46 luce informe de la Secretaría Electoral Provincial el que detalla que la demandada en autos Sra. Julia Alcaraz de Funes no figura empadronada en sus registros.-

Poder Judicial San Luis

Que a Fs. 142/150 luce contestación de oficio por el Colegio de Escribanos de la Provincia de San Luis. Con el mismo se acompañan en copia certificadas Escritura Pública N° 136 celebrada en fecha 11 de Septiembre de 1979 y Escritura Pública N° 44 celebrada en fecha 28 de Marzo de 1979, ambas autorizadas por el Escribano F. Julio de la Mota. De su sola lectura y estudio surge la veracidad de los dichos vertidos por la actora al interponer la demanda.-

Que a Fs. 199/200 luce contestación de oficio dirigido a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos - Área Catastro, con el mismo se acompaña ficha del padrón N° 200.108. De ella se constata que el referido padrón se encuentra primero a nombre de la Sra. Julia Alcaraz de Funes y luego a nombre del Sr. Salvador Santiago Pollo, de la Sra.. María Esther Pollo de Fernández y de la Sra. Juana Dominga Pollo de Pipitone, en tanto allí se inscribieron las escrituras públicas N° 44 y N° 136 por las que se efectiviza la cesión de derechos posesorios y hereditarios a favor de aquellos.-

Que a Fs. 194 obra informe expedido por la Municipalidad de Villa de la Quebrada el que certifica que la propiedad ubicada en calle 9 de Julio entre calles Rivadavia y Emilio Di Pascuo identificado con el padrón Municipal N° 1243 se encuentra a nombre de la Sra. Juana Pollo de Pipitone e indica pagos registrados en el mismo.-

Que a Fs. 126/127 luce informe de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos el que indica que el padrón N° 200.108 figura a nombre de la Sra. Julia Alcaraz de Funes y se encuentra al día en el impuesto inmobiliario por los períodos comprendidos entre los años 2006 a 2012.-

c.- Testimoniales: Los testigos declarantes a Fs. 137, Fs. 154, Fs. 155, Fs. 177 y Fs. 178, Sra. Mirta Noemí Lucero Flores, Sr. Juan Carlos

Poder Judicial San Luis

Woronko, Sra. Rosa Lucía Molina, Sra. Ester Vitale de Albornoz y Sr. Juan Carlos González, dan testimonio de que la actora, Sra. Juana Dominga Pollo, es la poseedora del inmueble que pretende usucapir, desde hace aproximadamente treinta años. Declaran en forma coincidente que en el lugar ha realizado distintas mejoras y arreglos, tales como: construcciones en predio (habitaciones, baños, galería techada o salón, cocina, entre otros), llevando a cabo allí tareas de limpieza y mantenimiento del lugar. Cabe destacar que todos los testigos manifiestan que la actora alquila habitaciones construidas en el inmueble en cuestión.-

De tales testimonios se infiere: la antigüedad de la ocupación de la actora, como así los actos materiales realizados, los que demuestran el “corpus” sobre el mismo.-

d.- Reconocimiento Judicial: Que la ocupación y realización de actos posesorios por la parte actora es ratificada por el Acta de Constatación llevada a cabo en el inmueble a Fs. 161/163, efectuada por el Sr. Juez de Paz con competencia en el partido de Nogolí, provincia de San Luis, Sr. Martín Pérez Ruta, el que dice textualmente en su parte pertinente: *“...se observa en la entrada principal sobre calle 9 de Julio un cartel de color blanco clavado en la pared de la vivienda en su frente, el que contiene una leyenda en letras color negro que dice: **INMUEBLE SUJETO A POSESIÓN VEINTEAÑAL EXPT. 190051/1-AÑO 2010 AUTOS "POLLO JUANA DOMINGA C/ ALCARAZ DE FUNES JULIA S/ POSESIÓN JUZGADO INTERVINIENTE CIVIL COMERCIAL Y MINAS N°1 DE LA PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL A CARGO DE LA DRA. IRMA INÉS CASTRO"** acto seguido se puede apreciar una puerta que constituye la puerta principal al inmueble, con un frente de 20 mts. Aproximadamente, la cual está revestida con revoque fino y un portón de*

Poder Judicial San Luis

chapa, a posterior ingresando al inmueble quien me autorizo el ingreso y haciéndolo la Sra. Pollo, con llave propia, puedo apreciar una especie de carnicería con ganchera y paredes de azulejos, actualmente sin uso, también mesas, sillas, el cual se encuentra en buen estado de conservación, a base de revoque fino y techo de loza, también logro observar contiguo a la cocina comedor una parrilla o asador a base de cemento y block de un estado bien conservado.-

A posterior, saliendo hacia el fondo del inmueble, se puede apreciar la construcción de tres departamentos con revoque fino y techo de loza, con puertas de chapa o similar de color blanco, todos con sus respectivos baños, algunos en buen estado de conservación o nuevos, el inmueble en cuestión, cuenta con energía eléctrica y agua potable, casa se encuentra cerrada perimetralmente en su totalidad, y en un estado general el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y son notables las mejoras, tales como los departamentos que se encuentran en el fondo de la vivienda..." fechado 23 de Agosto de 2012.-

e.- Acta: Que, al momento de llevarse a cabo por el Sr. Juez de Paz con competencia en el partido de Nogolí, Departamento Belgrano, provincia de San Luis, Sr. Martín Pérez Ruta, en oportunidad de colocar el cartel indicativo en el inmueble, se constata la colocación del mismo en la forma en que se ordenó en los presentes autos, en un lugar visible y en el frente del inmueble objeto de la litis (Cfr. acta y fotografías obrantes a Fs. 80/81 y vta.).-

f.- Documental: la que se encuentra reservada en Secretaria y que para este acto tengo ante mi vista se infiere:

f.- 1.- Escritura Pública N° 281 de División de Condominio: en copia certificada, celebrada en fecha 22 de Noviembre de 1999, otorgada

Poder Judicial San Luis

por la Sra. Juana Dominga Pollo, Sr. Salvador Santiago Pollo y Sra. María Esther Pollo y autorizada por la Escribana Marta T. del C. Cangiano. En virtud de la misma, a la actora se le adjudica, entre otros, dos lotes de terrenos: uno identificado como parcela 20 según plano de mensura N° 11613, correspondiente al padrón N° 200108 y un segundo lote identificado como parcela 19 según plano de mensura 11613, correspondiente al padrón N° 200108, ambos ubicados en Villa de la Quebrada, partido Rimiguasi, Departamento Belgrano, de la provincia de San Luis.-

g.- Documental obrante en autos: A Fs. 06/10 luce en copia simple Escritura Pública N° 281 de División de Condominio, celebrada en fecha 22 de Noviembre de 1999 otorgada entre la Sra. Juana Dominga Pollo, Sr. Salvador Santiago Pollo y Sra. María Ester Pollo y autorizada por la Escribana Marta T. del C. Cangiano.-

A Fs. 18 obra certificado de registración catastral y avalúo fiscal correspondiente al padrón 200108. El mismo se encuentra a nombre de la Sra. Julia Alcaraz de Funes y de sus observaciones surge que no posee inscripción de dominio ante el Registro de la Propiedad Inmueble.-

A Fs. 49 se encuentra agregado certificado de registración catastral el que indica que el inmueble correspondiente al padrón 200108 se encuentra a nombre de la Sra. Julia Alcaraz de Funes y detalla los colindantes del mismo.-

A Fs. 19 luce Libre Deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondiente al padrón 200108 – 0 en 1 foja a nombre de la Sra. Julia Alcaraz de Funes, fechado el día 22 de Abril de 2010. Se registran pagos periódicos y si bien no se han presentado durante veinte años seguidos, consecutivos, la proveyente entiende que

Poder Judicial San Luis

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. .-*

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).-

Poder Judicial San Luis

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 del Código Civil 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 Código Civil;

FALLO:

I) HACIENDO LUGAR a la demanda en todos sus términos. En su mérito **DECLARANDO** que la **SRA. JUANA DOMINGA POLLO - L.C. N° 5.299.259, con domicilio real en calle: Balcarce N° 1667, ciudad de San Luis, Provincia de San Luis**, ha adquirido por **POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en ubicado en el Departamento Belgrano, Partido Rimiguasi, en Villa de la Quebrada, sobre calle 9 de Julio s/n. La misma es descripta con las siguientes medidas: partiendo del punto A con dirección al Este con leve inclinación al Norte y hasta llegar al punto B se miden 20,83 mts., desde acá con dirección al Norte y hasta llegar al punto C se miden 52,66 mts., desde acá hacia el Oeste con leve inclinación hacia el Sur y hasta llegar al punto D se miden 13,81 mts., desde acá con dirección al Sur y hasta llegar al punto E se miden 0,43 mts., desde acá con dirección al Oeste con leve inclinación al Sur y hasta llegar al punto F se miden 7,00 mts. y finalmente desde acá hacia el Sur y hasta llegar al punto A se miden 52,27 mts. y limita: NORTE: Sra. Julia Alcaraz de Funes (parcela 17 padrón 200.108) y Sr. Salvador Santiago Pollo, Sra. María Ester Pollo de Fernández y Sra. Juana Dominga Pollo de Pipitone (parcela 12 padrón 200.106), ESTE:

Poder Judicial San Luis

Sra. Julia Alacraz de Funes (parcela 18 padrón 200.088) y Sra. Paulina Lucero de Pardo (parcela 10 padrón 200.089), SUR: calle 9 de Julio (tierra), OESTE: Sra. Lucía Isabel Ojeda, Sra. Celia Ojeda, Sra. Mirta Noemí Ojeda y Sra. Estela Beatriz Ojeda (parcela 21 padrón 200.171), designado catastralmente en forma provisoria como padrón: 200.108, **con una superficie total de 1082,44 m2**, conforme plano de mensura N° **8/55/05** confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Roberto E. Cacace y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día: 24 de Abril de 2008, sin inscripción de dominio ante el Registro de la Propiedad Inmueble.-

II) A sus efectos, LÍBRESE OFICIO al REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE y a las oficinas que fueren menester, dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.-

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

IV) COSTAS por su orden.-

V) 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** a la parte actora y

Poder Judicial San Luis

a la Sra. **DEFENSORA DE AUSENTES** con la remisión del expediente en su Despacho. Publíquese y oportunamente archívese.-

t.-