

Poder Judicial San Luis

EXP 286648/15

"CRUZ HUGO MIGUEL C/ FANTAGOSI IGNACIO RICARDO S/
POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: DIECISIETE.

Villa Mercedes (S.L.), dieciocho de febrero de dos mil veinticinco.

AUTOS: "CRUZ HUGO MIGUEL C/ FANTAGOSI
IGNACIO RICARDO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL EXP 286648/15",
pasados a despacho para dictar sentencia definitiva.

Y VISTO: Que a fs. 40/42 se presenta el Sr. HUGO MIGUEL CRUZ D.N.I. N° 14.089.866, con domicilio Pueyrredón N° 1861, con el patrocinio letrado de la Dra. Mónica Ruth Limina, promoviendo formal demanda de posesión veinteañal, tendiente a obtener título de propiedad respecto del inmueble ubicado en Departamento General Pedernera, localidad Villa Mercedes, en comprensión de la Manzana Numero 916, Parcela 19, Sección 15, Padrón N° 01-65790, ubicado en calle Pueyrredón N° 1861, compuesto de una superficie de 288 M2, de titularidad del Sr. FANTAGOSSI IGNACIO RICARDO DNI N° 6.793.968 con domicilio en Calle Angosta N° 25 e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia al Tomo 68 (ley 3236) de Pedernera, Folio 484, Numero 19.513, empadronado en la Dirección Provincial de Catastro bajo el N° 65.790 y cuyos límites son: al Norte Parcela 20, al Sud, Parcela 18, al Este Parcela 17 y al Oeste Nom. Tributario 01-65789. Agrega y ofrece prueba.

Que en fecha 24/06/2016 rectificado por decreto de fecha 15/02/2017 se provee la demanda dándosele al juicio trámite

ordinario y se ordena practicar el traslado de la misma en contra de FANTAGOSSI IGNACIO RICARDO, DNI 6.793.968 y de todo aquel que pretenda derechos sobre el inmueble ubicado en calle Pueyrredón N° 1861 de esta ciudad, identificado catastralmente como parte integrante del Padrón N° 65.790, Receptoría de Mercedes, Sección 15, Manzana 916, Parcela 26, con una superficie de 299,81 m2, conforme surge del plano de fraccionamiento y mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N°3/242/13, de fecha: 30/08/2013 (fs. 5).

Atento las constancias del expediente, se notificó la demanda al domicilio denunciado del demandado (fs. 75/76 26/09/2016) como asimismo se publicaron edictos en el Boletín Oficial y en un diario local, de conformidad a lo normado por el art. 911 del CPC, emplazando a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble para que comparezcan a tomar la intervención que les corresponda.

Que vencido el plazo procesal a los efectos de la contestación de demanda se declara rebelde al demandado en fecha 30/10/2018, habiendo sido debidamente diligenciada la cédula de notificación y recibida por la Sra. Elva Rosales (quien figura como cónyuge del demandado en copia de Extracto de Título obrante a fs. 47).

Que en fecha 03/08/2021 estando a las circunstancias de la presente causa y de conformidad a lo normado por los arts. 360 bis y 360 del CPCCSL, se designa audiencia para el día 15/09/2021, la que se recepciona en la fecha indicada y existiendo hechos controvertidos se efectúa la apertura a prueba por el término de cuarenta días.

Poder Judicial San Luis

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

Que, clausurado el periodo de pruebas en fecha 22/07/2024, se ponen los autos en la Oficina para alegar, sin que se hayan presentado alegatos.

Que, en fecha 01/10/2024 se llama autos para sentencia y seguidamente se efectiviza el pase ordenado oportunamente, recibiendo el suscripto las actuaciones a despacho, a sus efectos.

Y CONSIDERANDO: I. 1º) Que el actor se presenta promoviendo demanda ordinaria tendiente a obtener el ADQUISICIÓN DE DOMINIO POR POSESIÓN VEINTEAÑAL respecto de la propiedad inmueble ubicada el inmueble ubicado en calle Pueyrredón N° 1861 de esta ciudad, identificado catastralmente como parte integrante del Padrón N° 65.790, Receptoría de Mercedes, Sección 15, Manzana 916, Parcela 26, con una superficie de 299,81 m2, conforme surge del plano de fraccionamiento y mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N°3/242/13, de fecha: 30/08/2013 e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 68 (Ley 3236) de Pedernera Folio 484, N° 19.513 de fecha 13/11/1980.

Relata como hechos que sustentan su demanda (fs. 40/40 vta.), que el inmueble objeto de este juicio lo posee el actor desde hace más de veinte años, de manera pública, pacífica e ininterrumpida. Que en todo momento y desde la época que

comenzó a poseerlo realizando mejoras en el inmueble.

Manifiesta que adquirió la propiedad mediante boleto de compraventa con fecha 22 de febrero de 1993, al anterior titular Sr. Juan Carlos Washington Román, que se lo vende ante el escribano Botanelli Hugo, el cual confió en él al ser un profesional y resulta que la propiedad la había vendido el Sr. Juan Carlos Washington Román a Fantagossi, anteriormente en el año 1980, adjunta plancheta catastral. Que las boletas de obras sanitarias que le entregaron y que tuvo que pagar cuando realizo la compraventa se encontraban a nombre del anterior dueño Sr. Román, por lo que como persona de buena fe no desconfió de la titularidad de la propiedad. Agrega que quedara demostrado con la documental adjunta que el actor ha pagado los impuestos y tasas desde el año 1994, lo que acredita más de veinte años de posesión, también tiene el servicio de luz a su nombre desde el años 1994 a la fecha. Resalta que exterioriza el corpus por el derecho de la posesión, sirviéndose de base a éste el animus, como relación jurídica entre lo primero y lo segundo, unido a ello la inmutabilidad de la posesión a través de los años que son toda una vida, llevando a la comunidad el interés de mantener la propiedad al servicio de ella, por lo que considera que merece el titulo que la ley y el derecho le otorgan.

Agrega prueba documental y dejan ofrecida la demás que hace su derecho.

II. Que de la prueba ofrecida y colectada surge que:

Prueba Documental:

- a) Se tuvo por agregada la documental acompañada a la demanda, la cual no fue impugnada ni desconocida. En detalle:
- 1) Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales

Poder Judicial San Luis

de fecha 7/09/2015 el cual informa que el inmueble no afecta tierras fiscales. 2) Informe de dominio y gravamen expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de fecha 17/09/2015 del cual surge que el titular registral de inmueble base de la acción es el demandado, 3) Comprobantes de pago de Obras Sanitarias Mercedes del año 1993 mes de noviembre y diciembre. 4) Pagos de Municipalidad correspondientes al año 1994. 5) Pago de replanteo de línea municipal del año 1994. 6) Convenio de pago con la Municipalidad, 7) Pagos de la Dirección de Rentas del año 1994, 8) Boletas de Pago de Edesal desde el años 1994 a 2015 a nombre del actor. 9) Plano de mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N°3/242/13, de fecha: 30/08/2013 confeccionado por la Agrimensora Sonia M. Grattoni. 10) Certificado de avalúo emitido el 05/10/2015. 11) Copia boleto compraventa de fecha 22/02/1993. 12) Copia simple de DNI del actor.

b) Que en presentación inicial se acompañó planimetría confeccionada por agrimensora Sonia M. Grattoni a los efectos de adquirir el inmueble en cuestión por usucapión, documentación registrada provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 3/242/13, de los que surge la superficie de mensura antes indicada: 299,81 m². A fs. 50 se acompañó estudio de título de conformidad al art. 908 CPCCSL.

Prueba Informativa: Que el 07/06/2022 corre agregado informe expedido por OSM, el cual expresa que el inmueble base, con cuenta N° 0018120/000, se encuentra en dicha repartición a nombre de Román Washington e informa estado de deuda. Que en fecha 29/07/2022 luce agregado informe de la

Dirección Provincial de Ingresos Públicos el cual informa estado de deuda del inmueble objeto de autos.

Prueba testimonial: La testigo Susana Alejandra Acuña, en declaración producida en fecha 30/05/2022, refirió que: *“Si conozco al actor, SR. Cruz Hugo Miguel porque vivimos en el mismo barrio desde el año 1993 que llegué de Jujuy a vivir para acá, en relación al demandado, Sr. Fantagossi Ignacio Ricardo, no lo conoce (...) yo sé desde que yo vivo en Villa Mercedes desde el año 1993, cuando yo llegué ellos ya estaba en esa casa, me refiero a Cruz y a su familia.”*

La testigo Teresa Delia Ortiz, en declaración producida en fecha 30/05/2022, expreso textualmente que: *“Si conozco al actor, somos vecinos, hace 50 años que vivo ahí y él hace aproximadamente 30 años que vive ahí, al Sr. Fantagossi Ignacio Ricardo, no lo conoce. (...) cuando el vino a hacer su casa al lado de la mía yo ya vivía ahí. La hizo él hace mas de 30 años, la hizo trabajando él...”*.

De manera coincidente declaro el testigo Hugo Omar Ostellino en declaración de fecha 30/03/2022, quien manifiesta que: al actor lo conoce porque es su vecino y al Sr. Fantagossi Ignacio Ricardo, lo conoce hace más de treinta años que no lo ve. seguidamente responde al interrogatorio formulado: *“ 1) yo vivo ahí hace mas de 50 años, yo lo veo un día que estaba a la par de mi casa en un terreno trabajando y conversando con él, me dijo que lo había comprado, eso fue hace mas de 30 años, después edifico, primero un par de piezas y después hizo una casa. 2) Hace mas de 30 años aproximadamente...”*.

Inspección ocular: Se agrega acta en actuación de

Poder Judicial San Luis

fecha 19/04/2022, la cual se practica con la intervención de la señora Secretaria Dra. María Carolina Visetti Herrera, donde se consigna que *“En el día de la fecha (19/04/22), siendo el día y la hora señalados para la inspección ocular dispuesta en el presente trámite, con la presencia de la Dra. Limina Ruth Mónica, me constituí en el domicilio ubicado en calle Pueyrredón N°1861, de esta ciudad. Que somos atendidos por el Sr. Cruz Hugo Miguel DNI N° 14.089.866, procedo a constatar lo siguiente. Se puede observar que se trata de una construcción de ladrillo visto, con rejas. Ingresados al interior del mismo se constata la existencia de una cocina comedor, baño instalado, dos habitaciones, y cochera. Continuando el recorrido se visualiza en el exterior del mismo un patio con asador. Que el inmueble en cuestión cuenta con los servicios de agua, luz, gas natural, asfalto y cloacas...”*.

III. 1°) Que el solicitante al promover la demanda y en actuaciones posteriores, acompañó 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.

2°) Que el promoviente posee capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 22, 1897 y 2551 CCyCN (52 y 3950 del Código Civil).

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

4°) Que en fecha 04/06/2019 consta notificación al Municipio local. Que el 11/04/2019 obra cédula cursada a Fiscalía de Estado de la Provincia, encontrándose debidamente notificada. En

fecha 10/02/2017 se acompañaron los edictos de ley y el día 07/09/2016 se colocó cartel indicativo. En fecha 18/04/2018 obra oficio informado al Registro de la Propiedad Inmueble el cual informa que ha tomado razón de la anotación de litis ordenada.

Que, *“en un juicio de usucapión, la citación de la Provincia y el Municipio en que se encuentra ubicado el bien es en calidad de demandados, pues la ley expresamente les atribuye los bienes que no poseen dueño y sin dudas, a fin de una correcta traba de la litis, es necesario que sean citados en tal calidad por existir controversia del derecho de propiedad pretendido sobre un inmueble”*. (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 5ª Nominación de Córdoba • 26/02/2020 • Audisio, Juan Carlos Blas s/ usucapión • TR LALEY AR/JUR/14102/2020).

Asimismo, en fecha 07/03/2019 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes asume la intervención de ley.

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 (art. 4015 Cód. Civ., actuales 1899, 2565 CCyCN), posesión pública, pacífica e ininterrumpida, ejerciendo actos posesorios tales como mejoras, pago de servicios e impuestos; cerramiento, construcción de vivienda; por lo que tengo por cierto que el actor se ha comportado como dueño exclusivo del inmueble por veinte años hasta la presentación de la demanda.

“Tiene dicho esta Sala que la prueba de la posesión comprende no sólo el “animus”, representado en este caso por el pago de impuestos a nombre del titular registral demandado, sino por el “corpus”, es decir, el elemento material constituido -entre otros

Poder Judicial San Luis

actos- por la residencia efectiva en el inmueble a prescribir sin reconocer a ningún otro como dueño y la realización de actos tales como: construcciones, refacciones, levantamiento de cercos o muros medianeros, plantar árboles, alquilar el inmueble sin rendir cuenta de los alquileres a mandantes ni terceros, etc.; habiéndose mencionado el carácter riguroso y concluyente que debe tener la prueba testimonial cuando la restante prueba ofrecida es más débil, o la necesidad de acreditar por otros medios que no sea el solo testimonio, la posesión continua e ininterrumpida por más de veinte años y hasta la fecha....” (Soler, Alberto y otro/a vs. Sucesores de Raúl Aniceto Macaya s. Prescripción adquisitiva vicenal/usucapión /// CCC Sala II, Azul, Buenos Aires; 05/04/2018; Rubinzal Online; 2-62393/2017; RC J 2052/18).

5°) 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 los extremos necesarios para la viabilidad de la demanda, por lo cual corresponde tener por reconocidos y ciertos los hechos invocados en la demanda (arts. 486, conc. 356 inc. 1° CPCCSL y art. 919 Cód. Civil, actual 263 CCyCN).

Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo requerido por el peticionante correspondiendo hacer lugar a la pretensión formulada encaminada a adquirir por prescripción adquisitiva veintañal 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.

6°) Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido al actor por medio de este resolutorio, deberá oficiarse al Registro de la Propiedad Inmueble y demás Organismos que fueren menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones encaminadas a dar la baja de inscripciones anteriores y el alta de la inscripción dominial ordenada, asentando una nueva en su reemplazo a nombre del actor en la proporción reclamada.

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 cumplimentese con la Resolución N° 16 – STJSL-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. 1°) Que, en materia de gastos y costas causídicas, corresponde que las mismas sean a cargo del promoviente.

2°) En materia de honorarios, previo a la regulación de los mismos, los profesionales intervinientes deberán cumplimentar con lo establecido en el art. 26 L.H. Asimismo, deberá acreditar inscripción por ante DPIP-IIBB y situación tributaria en ARCA (conc. art. 9 y Ley de Honorarios) vigente.

Por lo indicado, y normas jurídicas citadas;

RESUELVO: **I)** Hacer lugar a la demanda de posesión veintañal iniciada por el Sr. HUGO MIGUEL CRUZ, D.N.I. N°14.089.866. **II)** Declarar que el Sr. HUGO MIGUEL CRUZ, D.N.I. N°14.089.866 adquirió en fecha 14/10/2015 el dominio por prescripción veintañal del inmueble ubicado en calle Pueyrredón N°

Poder Judicial San Luis

1861, Ciudad de Villa Mercedes, con la siguiente nomenclatura catastral de origen: padrón 65790, receptoría Mercedes, sección 15, manzana N° 916, parcela 19; inscripto en el Registro de la Propiedad inmueble al Tomo 68 (ley 3236) de Pedernera, Folio 484, N° 19.513 de fecha 13/11/1980 a nombre de Ignacio Ricardo Fantagossi LE N° 6.793.968; conforme surge del plano de fraccionamiento y mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N°3/242/13, de fecha: 30/08/2013, identificado allí como parcela 26 con superficie total de 299.81 mt², medidas A-B= 23.70 m., B-C=12.65 m., C-D=23.70, D-A= 12.65m; lindando al Este con parcela 17 padrón 65788, receptoría Mercedes, al Oeste calle Pueyrredón, al norte con parcela 20, padrón 65.791, receptoría Mercedes, al Sur con parcela 18 padrón 65.789, receptoría 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 – STJSL-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 CPCCSL **V)** Gastos y costas causídicas al promoviente, dejando diferida la

regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite situación tributaria e inscripción ante la ARCA y DPIP/IIBB debidamente actualizada. **VI) Notifíquese.**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por el Dr. Geremias Pablo Férrez, Juez.