

Poder Judicial San Luis

EXP 189847/10

"MARESCOTTI ESTELA ANGELA C/ ABERASTAIN SIMONA Y OTROS
S/ POSESION"

#ACT_NUMERO#

Nº 58 / 2014

San Luis, Treinta de Abril de 2014

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**MARESCOTTI ESTELA ÁNGELA C/ ABERASTAIN SIMONA Y OTROS S/ POSESIÓN**” **EXPTE. 189847/10**, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

R E S U L T A: Que a Fs. 15/17 se presenta la parte actora, Sra. Estela Ángela Marescotti y por intermedio de su apoderada, Dra. Laura Quevedo Esteves, quien actúa con el patrocinio letrado del Dr. Héctor Ignacio Quevedo, deduce demanda de Posesión Veinteañal, del inmueble identificado como PARCELA A en el plano de mensura adjunto, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Miguel A. Gandolfo en fecha 20 de Agosto de 2007, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 07 de Enero de 2008 bajo el Número: 7/112/07 con una superficie total de DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS Y TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS (2.685,30 m2) con padrón provisorio Nº 2867, ubicado en el

Poder Judicial San Luis

Departamento Ayacucho, Partido San Francisco, sobre acceso a Ruta Nacional N° 146 - El Portezuelo, de la Provincia de San Luis. La misma limita: NORTE: Acceso a Ruta Nacional N° 146 (Pavimento), ESTE: Acceso a Ruta Nacional N° 146 (Pavimento), SUR: Sra. Simona Aberastain, Sra. Antonia Aberastain, Sra. Ramona Aberastain, Sra. Emiliana Aberastain, Sra. Úrsula Deifilia Aberastain y Sra. Próspera Antonia Aberastain de Catroppa (padrón 2867 - Rec. San Fco.), OESTE: Sra. Estela Ángela Marescotti (padrón 3976 - Rec. San Fco.) y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 51 de Ayacucho, Folio 646 N° 158. La demanda es interpuesta contra la Sra. Simona Aberastain, Sra. Antonia Aberastain, Sra. Ramona Aberastain, Sra. Emilia Aberastain, Úrsula Deifilia Aberastain y Sra. Próspera Antonia Aberastain de Catroppa y/o sucesores y/o contra quienes se consideren con derecho al inmueble individualizado en autos, solicitando que se haga lugar a la demanda y declare adquirido el dominio del inmueble objeto de ésta litis a favor del actor ordenándose las inscripciones registrales pertinentes.-

Que, señala la actora, ella es poseedora "animus domine" del inmueble en cuestión.-

Menciona que ella junto a su antecesor Sr. Manuel Leontes Enriz, hace más de 25 años entraron en posesión real y efectiva del inmueble descrito precedentemente y dice que hasta la fecha nunca ha sido turbada, despojada ni interrumpida en el ejercicio de su posesión. Expresa que es ejercida en forma exclusiva, pública, pacífica y por un lapso superior al de la prescripción adquisitiva.-

Poder Judicial San Luis

Aduce haber realizado en el predio, una serie de actos entre los que menciona: cercado con alambres cinco hilos y postes de quebracho, desmalezado periódico de toda la superficie, tareas de plantación de distinta especies arbóreas.-

La actora manifiesta haber efectuado el pago de impuestos territoriales pertinentes y dice acompañar comprobantes de los mismos al incoar la demanda. Asimismo detalla haber realizado el empadronamiento de la parcela objeto de la presente acción ante la Dirección de Catastro a fin de obtener su propio padrón.

Ofrece prueba. Solicita se haga lugar a la demanda y delcare adquirido el dominio del inmueble objeto de ésta litis a su favor, ordene expedir testimonio y librar oficios a los fines de la inscripción pertinente, con costas en caso de oposición.-

A Fs. 41/42 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena correr traslado a los demandados. El mismo se efectiviza mediante oficio N° 1230 cuyo diligenciamiento consta a Fs. 52 y en el mismo el Sr. Juez de Paz con competencia en el Partido de San Francisco del Monte de Oro Julio Hernán Camargo deja constancia que los vecinos han manifestado que las personas a notificar no viven. 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 Julio Hernán Camargo con competencia territorial en el lugar, adjunta acta y fotografías a Fs. 48/49.-

A Fs. 56/59 lucen publicaciones de edictos.-

Poder Judicial San Luis

A Fs. 64 se designa a la Sra. Defensora de Ausentes, al no haber comparecido ninguna persona alegando derechos sobre el inmueble en cuestión.-

A Fs. 65 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. 68 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A Fs. 81 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A Fs. 120 luce informe de la Actuaria, donde consta la prueba producida.-

A Fs. 124, luce vista de la Sra. Defensora de Ausentes, quien solicita se rechace la demanda entablada por el actor en virtud de no haberse acreditada la posesión que pretenden por el término de veinte años, en forma continua, pacífica e ininterrumpida. Manifiesta que la documental no demuestra el pago de los impuestos por el término de veinte años o más por la actora. Asimismo, considera que la testimonial producida no puede ser tenida en cuenta atento a que los testigos declaran que conocen a la actora Sra. Estela Ángela Marescotti hace aproximadamente once años y no mencionan a su antecesor Sr. Manuel Leontes Enriz. Por último, indica que la inspección ocular no puede ser tenida en cuenta ya que no se puede conformar la prueba compuesta.

Poder Judicial San Luis

Concluye que la prueba ofrecida en autos es totalmente ineficaz por lo que solicita se rechace la demanda.-

A Fs. 127, 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. 134 luce dictamen del Órgano de Contralor de las Tasas de justicia, quien no formula objeciones a la tasa oblada en autos.-

A Fs. 151 se ordena el pase de los autos para dictar sentencia, providencia firme y consentida atento la notificación a la apoderada de la parte actora por cédula electrónica, cuya constancia de recepción en el servidor del patrocinante de la actora luce a Fs. 152.-

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, agregado a los presentes autos a Fs. 28, ilustra acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos, materia de este juicio, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Miguel A. Gandolfo en fecha 20 de Agosto de 2007 y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 7/112/07 con fecha 07 de Enero de 2008.-

Poder Judicial San Luis

b.- De Informes: Que, a Fs. 39 luce informe del Registro de la Propiedad Inmueble el que certifica que el inmueble a usucapir se encuentra inscripto al Tomo 51 Dpto. Ayacucho, Folio 646, N° 158 a nombre de: Simón, Antonia, Teófilo, Andrés, Ramona, Emiliana, Deifilia y Dalmacia Aberastain. Y a Fs. 29 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.-

c.- Testimoniales: Los testigos declarantes a Fs. 92/94, Sr. Marcelino Quiroga, Sra. Irma del Carmen Jofré y Sra. Flora Vázquez, dan testimonio de que conocen a la actora Sra. Ángela Estela Marescotti por ser vecinos desde hace unos once años aproximadamente. Dicen que ella vive en la propiedad en una casa que construyó y que cuenta con varias habitaciones, un depósito. Declaran que en el frente de la casa la actora instaló recientemente un kiosco. El testigo Sr. Marcelino Quiroga dice que en el predio la actora realiza permanentemente tareas de construcción, parquizado y plantaciones.-

Es dable destacar el testimonio de la Sra. Irma del Carmen Jofré y de la Sra. Flora Vázquez en la parte en que ellas al responder la séptima pregunta afirman que la actora tiene la propiedad desde el año 1998 y que antes perteneció al Sr. Manuel Leontes Enriz. Asimismo la testigo mencionada en último término al responder la quinta pregunta menciona que *"...se encuentra una parcela que da al frente de la ruta, de menor extensión pero que es parte también del resto de la propiedad de la señora Marescotti, en ese lugar está la puerta de ingreso a la propiedad, y también está cerrado hacia el exterior..."*. y en el mismo sentido la testigo Sra. Irma del carmen Jofré delcara que el inmueble objeto de éste juicio

Poder Judicial San Luis

se encuentra ubicado en forma irregular en frente de otra propiedad de la Sra. Marescotti frente a la misma ruta 146, ya que se trata, dice, de un mismo y único inmueble.-

Por último, testifican que la actora ha realizado el cerramiento de toda la propiedad con alambrado, como así también tareas de desmonte, riego del predio entre otros.-

Todo lo cual importa concluir que aún lo dictaminado por la Sra. Defensora de Ausentes, de las constancias obrantes en el cuaderno de pruebas parte actora los testigos declaran que conocían al dueño anterior del inmueble en cuestión Sr. Manuel Leontes Enriz.-

De tales testimonios se infiere: la antigüedad de la ocupación del anterior poseedor, 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 acompañando en dicha oportunidad once fotografías, todo lo cual obra a Fs. 99/102, efectuada por el Sr. Juez de Paz con jurisdicción en el Partido de San Francisco del Monte de Oro, provincia de San Luis Sr. Julio Hernán Camargo, el que dice textualmente en su parte pertinente: *“...me CONSTITUÍ en el inmueble indicado en dicho oficio, acompañado y CONSTATÉ: 1) Que dicho inmueble se encuentra en la parte de adelante de la vivienda de la actora, (quien se encontraba presente) pero es también parte integrante de la propiedad de ésta. En ese lugar existe un kiosko instalado por la actora. 2) Se encuentra cerrada en sus costados sur, este y norte, no así en su costado oeste que es por donde se une a la propiedad de la señora Marescotti. 3) Esta parcela se encuentra totalmente desmalezada,*

Poder Judicial San Luis

nivelada, limpia y parquizada. 4) Existen en esa parcela varios árboles de sombra y frutales de distintas edades, además también se encuentra construida una cancha de bochas, también juegos infantiles diversos. En el frente de la parcela que da a la ruta de acceso a San Francisco, se encuentra colocado un cartel de 1mts x 1 mts de color blanco con letras negras alusivo al juicio de autos..." fechado 11 de Noviembre de 2011.-

e.- Acta: Que, al momento de llevarse a cabo por el Sr. Juez de Paz con jurisdicción en el Partido de San Francisco del Monte de Oro, provincia de San Luis Julio Hernán Camargo, en oportunidad de colocar el cartel indicativo en el inmueble por ella se constata la colocación del cartel indicativo ordenado en los presentes autos y en el frente del inmueble (Cfr. Fs. 48/49).-

f.- Documental obrante en autos: A Fs. 09 luce Certificado de Avalúo Fiscal y a Fs. 31 obra el Certificado de Registración Catastral ambos correspondientes al padrón 2867 Receptoría 16 San Francisco el que figura a nombre de la Sra. Aberastain Úrsula Deifilia, Sra. Aberastain Ramona, Sra. Aberastain Emiliana, Sra. Aberastain Antonia, Sra. Aberastain Simona, Sra. Aberastain de Catroppa Próspera A.. De la observación del mismo surge que el inmueble, que por medio de éste proceso se pretende usucapir, se encuentra incripto al Tomo 51 Folio 616 N° 158 Dpto. Ayacucho.-

A Fs. 11 luce constancia de empadronamiento provisorio a nombre de la Sra. Marescotti Estela Ángela DNI 11.150.228 correspondiente al inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 51 de Ayacucho F° 646 N° 158 de Ayacucho registrado provisoriamente bajo el padrón N° 2867 y correspondiente al plano 7/112/07. La fecha de

Poder Judicial San Luis

expedición del mismo es el día 03 de Octubre de 2008. El mismo acredita los dichos vertidos por la actora en el escrito de la demanda.-

A Fs. 105/107 luce copia simple de Escritura Pública N° 23 VENTA realizada por el Sr. Manuel Leontes Enriz a favor de la Sra. Estela Ángela Marescotti de un inmueble el que allí se individualiza y por dicho acto se conviene un precio en dinero. De la misma surge que la adquisición del inmueble por la actora en base al plano de mensura que no incluye la totalidad de la cosa adquirida por lo cual se hace necesario iniciar la presente acción de usucapión por la parcela A la que es individualizada en el plano de mensura 7/112/07. Cabe destacar también que en la Escritura Pública en cuestión surge el origen de la compraventa realizada por el Sr. Manuel Leontes Enriz.-

A Fs. 6/7 luce Libre Deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondiente al padrón 2867 – 3 en 2 fojas a nombre de la Sra. Aberastain Simona, fechado el día 25 de Febrero de 2010. Se registran pagos periódicos y si bien no se han presentado durante veinte años seguidos, 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.-*

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. 35, R-69 (5493), PÁG. 449 Ob. Cit. Op. .-

II.- Así lo expuesto, es viable acceder a la demanda impetrada por el actor, toda vez que el Art. 4005 y concordantes del Código Civil 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.-

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

Poder Judicial San Luis

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 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. ESTELA ÁNGELA MARESCOTTI - DNI. N° 11.150.228, con domicilio real en Parque Industrial entrada a la Localidad de San Francisco del Monte Oro, Departamento Ayacucho, de la Provincia de San Luis**, ha adquirido por **POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en ubicado en el Departamento Ayacucho, Partido San Francisco, sobre acceso a Ruta Nacional N° 146 - El Portezuelo, limitando NORTE: Acceso a Ruta Nacional N° 146 (Pavimento), ESTE: Acceso a Ruta Nacional N° 146 (Pavimento), SUR: Sra. Simona Aberastain, Sra. Antonia Aberastain, Sra. Ramona Aberastain, Sra. Emiliana Aberastain, Sra. Úrsula Deifilia Aberastain y Sra. Próspera Antonia Aberastain de Catroppa (padrón 2867 - Rec. San Fco.), OESTE: Sra. Estela Ángela Marescotti (padrón 3976 - Rec. San Fco.), designado catastralmente en forma provisoria como padrón 2867, **con una superficie total de 2685,30 m2**, conforme plano de mensura **N° 7/112/07** confeccionado por el Ingeniero Agrimensor

Poder Judicial San Luis

Miguel A. Gandolfo y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día: 07 de Enero de 2008, y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 51 de Ayacucho, Folio 646 N° 158.-

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.-

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

t.-

Poder Judicial San Luis