

Poder Judicial San Luis

EXP 9416/7

"MIRANDA HERMAN C/ LAYERA DE LA CONCHA ROSA JULIA S/ POSESION VEINTEAÑAL"

#ACT_NUMERO#

N° 41 / 2014

San Luis, Diez de Abril de 2014

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**MIRANDA HERMAN C/ LAYERA DE LA CONCHA ROSA JULIA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL – N° 9416/7**”, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

R E S U L T A: Que a Fs. 4/6 se presenta la parte actora, Sr. Herman Miranda con el patrocinio letrado del Dr. Alfredo Julián García Garro, del Dr. Juan Carlos Serrano y Dr. Pedro Humberto Gianello, e inicia formal demanda de Posesión Veinteañal, del inmueble identificado como PARCELA A en el plano de mensura adjunto confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Gabriel H. Perino en fecha 01 de Abril de 2008, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 05/06/2008 bajo el Número: 1/104/08 con una superficie total de QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (558,49 m²) con padrón provisorio N° 42.584 que figura a nombre de Rosa Julia Layera de la Concha, María Teresa del Carmen Laconcha Layera de Foncueva, María Angélica Laconcha Layera de Quinzio, Pascual Rufino Laconcha Layera, ubicado en el Departamento De La Capital, Partido La Capital,

Poder Judicial San Luis

sobre calle Ministro Berrondo N° 587 de la Ciudad de San Luis, limitando al NORTE: con la Calle Carlos Pelegrini (tierra), al ESTE: Sr. Juan Bautista Sosa (Parc. 34 - Pad. 42.585 Receptoría Capital), Sra. Rosa Julia Layera de la Concha, Sra. María Teresa del Carmen Laconcha Layera de Foncueva, Sra. María Angélica Laconcha Layera de Quinzio, Sra. Pascual Rufino Laconcha Layera (Parc. 35 - Pad. 42.586 Receptoría Capital), Sra. Elsa Glady Galende (Parc. 56 - Padrón 857.579 Receptoría Capital), al OESTE: Sra. Matilde Elvia Amieva (Parc. 39 - Padrón 42.583 Receptoría Capital) y al SUR: calle Ministro Berrondo (tierra). El mismo se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo18 de capital Folio 398 - N° 2.640 a nombre de la Sra. Rosa Julia Layera de Laconcha, María Teresa del Carmen Layera de Foncueva, María Angélica Layera de Quinzio y Pascual Rufino Laconcha Layera. La demanda es interpuesta contra Rosa Julia Layera de Laconcha y/o contra quienes se consideren con derecho a la misma, solicitando que al momento de dictar sentencia, haga lugar a la demanda ordenando la inscripción al Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del actor, con costas más intereses en caso de oposición.-

Aduce que en el año 1971 adquirió el terreno ubicado en calle Ministro Berrondo N° 587 de su titular registral, la Sra. Rosa Julia Layera de la Concha, y dice probar dicho extremo con los correspondientes recibos de pago suscriptos entre ambas y correspondientes a la cuota N° 8 a la cuota N° 58 (períodos del año 1972 a 1976).-

Manifiesta la actora cumplir con todos los requisitos necesarios para configurar la usucapión. Ejerce sobre el inmueble en cuestión la posesión a título de dueña y en forma continua, ininterrumpida, pública y

Poder Judicial San Luis

pacífica. Dice haber adquirido el terreno de buena fe y con el consentimiento de la anterior propietaria.-

Alega haber construido en el predio una vivienda que es sede de su hogar actual de acuerdo al plano aprobado y mensurado por el Colegio de Arquitectura e Ingeniería de la Provincia de San Luis y avalado por la Municipalidad de la Provincia de San Luis - Secretaría de Obras Públicas.-

Acompaña boletas de tasas y servicios a su nombre y a nombre de la antigua propietaria y boletas de impuesto inmobiliario.-

Destaca haber realizado la conexión de todos los servicios municipales, entre ellas menciona: luz, cloacas, agua, cable de televisión, etc..-

Funda en derecho. Ofrece prueba. Solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes con costas e intereses en caso de oposición.-

A Fs. 47 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario contra la Sra. Rosa Julia Layera de Laconcha y/o contra quienes se consideren propietarios del inmueble individualizado en autos, bajo apercibimiento de ley. Se ordena correr traslado de la misma. Se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza a través del Oficial de Justicia, adjunta Mandamiento N° 063 a Fs. 50.-

A Fs. 51/52 luce cédula de notificación del traslado de la demanda a la demandada Sra. Rosa Julia Layera de la Concha con el correspondiente aviso de ley dejado por el Sr. Oficial de Justicia. Al no haber comparecido dentro del plazo establecido, se lo declara rebelde (Cfr. Fs. 54).-

Poder Judicial San Luis

A Fs. 54 se designa a la Sra. Defensora de Ausentes, al no haber comparecido ninguna persona alegando derechos sobre el inmueble en cuestión.

A Fs. 55 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. 58 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A Fs. 68 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A Fs. 79 luce informe de la Actuaría, donde consta la prueba producida.- A Fs. 82 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. 84 luce vista a la Sra. Defensora de Ausentes, quien no formula objeciones a la prueba producida, y estima que no es necesario alegar sobre la misma.-

A Fs. 104/105 obra alegato presentado por la parte actora.-

A Fs. 99 luce dictamen del Órgano de Contralor de las Tasas de justicia, quien solicita intimar a la obligada al ingreso de los intereses adeudados en concepto de Tasa de Justicia y en consecuencia practica liquidación.-

A Fs. 101 obra constancia de pago del monto adeudado y reclamado por el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales a la actora.-

A Fs. 106 se ordena el pase de los autos para dictar sentencia, a Fs. 113 se provee medida para mejor proveer, diligenciada la misma a Fs. 131, a Fs. 133 se solicita se denuncie el domicilio de las personas que figuran como titulares registrales según el informe vertido por el Registro

Poder Judicial San Luis

de la Propiedad Inmueble. Atento su desconocimiento por el actor el mismo solicita librar oficio a la Secretaría Electoral nacional Distrito San Luis.-

A Fs. 150/153 luce publicación de edictos en el Boletín Oficial y Judicial y en El Diario de la República, a Fs. 107 y a Fs. 109.-

A Fs. 167 se reanuda el pase a dictar sentencia, providencia firme y consentida atento la notificación por cédula electrónica, cuya constancia de recepción en el servidor del patrocinante de la actora luce a Fs. 168 y notificación de la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil Subrogante consta a Fs. 169 de autos.-

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 glosado a Fs. 33, ilustran acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos, materia de este juicio, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Gabriel H. Perino en fecha 01 de Abril de 2008 y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° **1/104/08** con fecha 05 de Junio de 2008.-

b.- De Informes: Que, a Fs. 21 luce informe del Registro de la Propiedad Inmueble el que certifica que el inmueble a usucapir se encuentra inscripto al Tomo 18 Dpto. Juan Martín de Pueyrredón Folio 398 N° 2.640 a nombre de la Sra. Rosa Julia Layera de Laconcha, María

Poder Judicial San Luis

Teresa del Carmen Layera de Foncueva, María Angélica Layera de Quinzio y Pascual Rufino Laconcha Layera. Y a Fs. 34 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.-

A Fs. 142 luce informe expedido por la Secretaría Electoral Nacional el que certifica que la Sra. María Teresa del Carmen Laconcha, Sra. María Angélica Layera y el Sr. Pascual Rufino Layera, no se encuentran inscriptos en sus registros.-

c.- Testimoniales: Los testigos declarantes a Fs. 74, Fs. 75 y a Fs. 76 Sra. Matilde Elvia Amieva, Sr. Víctor Hugo Medero y Sr. Marsial Clemente Chave, todos ellos vecinos del actor, dan testimonio de que conocen al actora desde hace más de veinte años por ser vecinos de ella. Manifiestan que en el inmueble que se pretende usucapir vive el Sr. Herman Miranda, su hija y sus nietos. El actor lo hace desde hace más de veinte años. En forma coincidente manifiestan que el predio se encuentra en buen estado de conservación y cuidada y que cuenta con servicios de teléfono, cable, gas natural, cloaca, agua y electricidad. Cabe destacar el testimonio de la Sra. Matilde Elvia Amieva quien manifiesta que el terreno se encuentra cerrado con alambre perimetral.-

De tales testimonios se infiere: la antigüedad de la ocupación, 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. 69, efectuada por la Secretaria de éste Juzgado Dra. María Celeste Rodríguez, el que dice

Poder Judicial San Luis

textualmente en su parte pertinente: “...nos constituimos en el inmueble objeto de éste juiciosito en calle Ministro Berrondo 587 conjuntamente con el Dr. Alfredo García Garro patrocinante del actor.-

En la vivienda nos atiende el Sr. Miranda Hernán quien se identifica con DNI M 6816570.-

Acto seguido procedo a constatar los siguientes puntos:

ESTADO DE OCUPACIÓN por parte del actor y su grupo familiar: vive el actor conjuntamente con la hija y dos nietos.-

ESTADO DEL INMUEBLE: cuenta con cocina comedor tres dormitorios baño hall de entrada y un patio cerrado con árboles y parra.-

CTOS POSESORIOS MEJORAS la casa se encuentra con todo el mobiliario de una casa habitación el patio se encuentra cerrado.-

Manifestando el actor que hace más de treinta y seis años habita el inmueble en forma pública y pacífica...” fechado 09 días del mes de Febrero del año 2010.-

e.- Acta: Que, al momento de llevarse a cabo por el Sr. Oficial de Justicia Carlos Andrés Ravel, en oportunidad de colocar el cartel indicativo en el inmueble por ella se constata la colocación del mismo en un lugar visible y cumpliendo con los requisitos exigidos oportunamente (Cfr. Fs. 50 y vta.).-

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

f.- 1.- Documental reservada en Secretaría: la que para éste acto tengo ante mi vista:

Copia simple de DNI del Sr. Herman Miranda.-

Poder Judicial San Luis

Plano Obra en Construcción Vivienda Familiar - Propiedad Sr. Herman Miranda con constancia de aprobación por la Municipalidad de San Luis en fecha 06 de Julio de 1977.-

Treinta recibos de pago del Sr. Herman Miranda en concepto de pago de cuotas por adquisición de lote que comprenden el período de los años que comprenden 1972/1973.-

Boletas de Previsora San Luis, TVC Puntana, EDESAL, todos a nombre del Sr. Herman Miranda y dirigidos al domicilio Ministro Berrondo N° 587 del año 1998, 1999, 2001, 2007.-

Boletas de Municipalidad de la Ciudad de San Luis por Tasas y Servicios, Servicios Sanitarios, Boletas de Depósito de la Municipalidad de la Ciudad de San Luis, Boleta expedida por Ministerio de Economía Dirección Provincial de Rentas a nombre de Rosa Julia Layera de Laconcha dirigida al domicilio Ministro Berrondo N° 587, dieciséis Boletas de Servicios Eléctricos San Luis, diecinueve boletas de Empresa Provisión de Gas, constancia de Crédito Fiscal Decreto 469 - MC - 2003 expedida por Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondiente al padrón 42584 - a nombre de Miranda Hernan en fecha 18 de Septiembre de 2003, solicitud de plan de facilidades a la Intendencia de Capital requerido por la Sra. Elva Gómez de Miranda con domicilio en calle Ministro Berrondo N° 587 en fecha 06 de Julio de 1992.-

Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal correspondiente al padrón 42584 a nombre de la Sra. Rosa Julia Layera de Laconcha y otros.-

Veintidós boletas de impuesto inmobiliario expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondientes al padrón

Poder Judicial San Luis

42584 a nombre de la Sra. Rosa Julia Layera de Laconcha y otros por el período comprendido entre los años 2001 / 2005.-

f.- 2.- Documental obrante en autos: A Fs. 13 luce Certificado de Registración Catastral correspondiente al padrón 42584 Receptoría 12 de La Capital el que figura a nombre de Rosa Julia Layera de Laconcha, María Ángela Laconcha de Layera, María Teresa del Carmen Laconcha Layera de Foncueva y Pascual Rufino Laconcha Layera.-

A Fs. 95 luce Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal correspondiente al padrón 42584 Receptoría 12 de La Capital.-

A Fs. 135 obra copia certificada de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de División de Condominio para Julia Layera de Laconcha y otros.-

A Fs. 39/40 luce Libre Deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondiente al padrón 42584 – 2 en 2 fojas a nombre de la Sra. Rosa Julia Layera de Laconcha y otros Sr. Santos Flores, fechado el día 24 de Septiembre de 2008. 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. .-

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 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:

Poder Judicial San Luis

I) HACIENDO LUGAR a la demanda en todos sus términos. En su mérito **DECLARANDO** que el **SR. HERMAN MIRANDA - D.N.I. N° 06.816.570 con domicilio en calle Ministro Berrondo N° 587 de la ciudad de San Luis, ha adquirido por POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en el Departamento De La Capital, Partido La Capital, sobre calle Ministro Berrondo N° 587 de la Ciudad de San Luis, limitando al NORTE: con la Calle Carlos Pelegrini (tierra), al ESTE: Sr. Juan Bautista Sosa (Parc. 34 - Pad. 42.585 Receptoría Capital), Sra. Rosa Julia Layera de la Concha, Sra. María Teresa del Carmen Laconcha Layera de Foncueva, Sra. María Angélica Laconcha Layera de Quinzio, Sra. Pascual Rufino Laconcha Layera (Parc. 35 - Pad. 42.586 Receptoría Capital), Sra. Elsa Glady Galende (Parc. 56 - Padrón 857.579 Receptoría Capital), al OESTE: Sra. Matilde Elvia Amieva (Parc. 39 - Padrón 42.583 Receptoría Capital) y al SUR: calle Ministro Berrondo (tierra), inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 18 de Capital, Folio 398 N° 2.640 y se encuentra designado catastralmente en forma provisoria como padrón: 42.584 Capital, Departamento de La Capital, con una superficie total de 558,49 m2, conforme plano de mensura N° 1/104/08 confeccionado por el Agrimensor Gabriel H. Perino y aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales el día: 05 de Junio de 2008.-

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.-

Poder Judicial San Luis

HÁGASE SABER, dese 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.