

Poder Judicial San Luis

EXP 196562/10

**"QUIROGA FRANKLIN LAZARO Y OTROS c/ CALDERON VISITACION s/
POSESION VEINTEAÑAL"**

SENTENCIA DEFINITIVA N° 100 / 2014.-

SAN LUIS, catorce de Mayo de dos mil catorce.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones, caratuladas:"*QUIROGA FRANKLIN LAZARO Y OTROS c/ CALDERON VISITACION s/ POSESION VEINTEAÑAL*" EXP 196562/10, traídas ante mí para dictar sentencia definitiva, y del examen de las mismas,

RESULTA: Que, a fs. 39/42, se presenta el abogado apoderado en representación de la parte actora, Franklin Lázaro Quiroga, (D.N.I N° 6.799.541) y Ramona Antonia Gómez de Quiroga, (D.N.I N° 5.187.001), e interponer formal demanda de posesión veinteañal, en contra de Visitación Calderón de Zavala y/o sus herederos, y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado en calle Belgrano N° 1543, de la Ciudad de San Luis, partido La Capital, Departamento Capital, padrón N° 23506, Nomenclatura Catastral: Circunscripción: Ciudad de San Luis, Sección 2, Manzana 28, Parcela 6, Inscripción de Dominio: Tomo 23 de Capital, F° 301, N° 3226 y Tomo 5 de Capital, F° 85, N° 945, Parcela A, correspondiente al plano de mensura N° 1/286/09, confeccionado por el agrimensor José Luis Oberti, que consta de una superficie de cuatrocientos catorce con treinta y cinco metros cuadrados (414,35 m2).

Relata que los padres de Franklin L. Quiroga (Tomás Quiroga e Isabel Quiroga de Quiroga, ya fallecidos), comenzaron a poseer el terreno en cuestión a principios del siglo XX, encontrándose el mismo en aquellos años, abandonado y usado como basural, hasta que los progenitores del actor lo

Poder Judicial San Luis

comenzaron a poseer, y procedieron a la construcción de dos viviendas de adobe.

Expresa que el accionante, nació en tal inmueble, en fecha 18 de Junio de 1937, y allí permaneció toda su vida, siendo continuador de la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que iniciaron sus padres, habitando con su familia hasta la actualidad el bien objeto del presente litigio.

Afirma que en el año 1959, Franklin L. Quiroga, comenzó a edificar su actual vivienda, y a desmontar y cerrar el terreno. Agrega que sobre la propiedad se han realizado diversas mejoras en distintas épocas, que consta de todos los servicios requeridos (agua, luz, gas, cloacas, teléfono) siendo todos ellos gestionados por el actor.

Asimismo, expresa que en fecha 9 de Diciembre de 1967, los actores contrajeron matrimonio, y fruto de la unión nacieron sus dos hijos, Yolanda Gabriela Quiroga (28 de enero de 1975), y Pablo Enrique Quiroga, (23 de Marzo de 1977); manifiesta que acredita con acta de Matrimonio, Partidas de Nacimiento respectivas, y copias de los D.N.I, de los actores y sus hijos, en donde se puede apreciar que su domicilio es el que se pretende usucapir.

Finalmente, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a la demanda impetrada.

Que a fs. 62 se tiene por promovida demanda de Posesión Veinteañal, en contra de Calderón de Zavala Visitación, y/o sus herederos, y/o sus sucesores, y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del juicio.

A fs. 74 obra informe actuarial, del que surge que no obstante haberse publicado edictos por el plazo de Ley, no se presentó persona alguna alegando derechos sobre la propiedad en cuestión.

A fs. 76, se presenta la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, con el objeto de contestar demanda, y manifiesta que en

Poder Judicial San Luis

virtud de tratarse de ausentes, carece de instrucciones respecto de la presente causa.

Se abre la causa a prueba a fs. 91; produciéndose la totalidad de acuerdo al informe de secretaría, que da cuenta que no queda prueba pendiente de producción; por lo que a fs.127, se clausura el periodo de pruebas.

A fs. 134/137, la parte actora alega de bien probado, y denuncia el fallecimiento de Ramona Antonia Gómez de Quiroga (actora), lo cual acredita acompañando el acta de defunción correspondiente a fs. 131.

Se ordena -a fs. 140- que pasen los autos a despacho para dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO: Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los artículos 4015 y 4016 del Código Civil, y que esa posesión se haya ejercido durante el plazo legal requerido.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 2384 del Código Civil, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del corpus y el animus sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

Poder Judicial San Luis

En todos los casos la prueba es a cargo de quién pretende usucapir. En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, consistente en: Plano de Mensura N° 1/286/09, confeccionado por el Agrimensor José Luis Oberti, y ordenado por Franklin Lázaro Quiroga, en el que se observa que la mensura afecta parcialmente el padrón 23506, con una superficie de 818.45 m², en 414,35 m², y su título con una Superficie de 903 m² ambos a nombre de visitación Calderón de Zavala.

Se acompañan un certificado de avalúo expedido por la Dirección Provincial de Catastro;

Al contestar oficio la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informa que el plano de mensura N° 1/286/0, no afecta inmuebles fiscales, inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.-

A fs.109/ 112 vta., obran declaraciones testimoniales de los Sres. Eleuteria Lozano, Julia Marta Velázquez, Paulo Agripino Ojeda y Ramón Uver Irusta. Los testigos son coincidentes en declarar que conocen al Sr. Franklin L. Quiroga hace más de treinta años, todos por ser sus vecinos; que el domicilio donde habita el Sr. Quiroga es en calle Belgrano, entre Falucho y Lafinur; que el actor ha realizado diversas modificaciones en su domicilio, tales como construcción de una cochera, colocación de un portón corredizo, y un negocio; y que la familia del accionante esta compuesta por él, su mujer y sus dos hijos de alrededor de 30 años.

Luce glosado al expediente –a fs. 16/vta-, acta de reconocimiento judicial realizada en el domicilio de Calle Belgrano n° 1543, en el que se observa en el frente del inmueble un portón corredizo y una puerta junto a una

Poder Judicial San Luis

ventana amplia tipo vidriera de local comercial, y a la derecha la puerta principal de acceso a la vivienda, la que cuenta con un living, cocina-comedor amplia, dormitorios, dos baños una cochera, un lavadero con techo de chapas de aprox. 35 años de antigüedad, y un local comercial usado para guardar cosas. En el patio se puede apreciar la existencia de árboles frutales y un horno de barro de 25 años de antigüedad, tal patio conecta con una vivienda situada en la parte final de la propiedad, la cual es una construcción que se advierte nueva, donde habitan la hija del matrimonio de actores y su nieto. Se deja constancia en el acta, la presencia de un cartel indicativo de la litis adherido a la pared de la fachada del inmueble.

Con la prueba documental aportada a fs. 12/19, se acredita la veracidad del relato de la actora, en cuanto a que el inmueble ubicado en calle Belgrano N° 1543, fue el domicilio conyugal de los actores, y en él nacieron sus dos hijos, Yolanda Gabriela Quiroga y Pablo Enrique Quiroga, en los años 1975 y 1977 respectivamente. Asimismo se advierte la existencia de boletas de pago de impuestos inmobiliarios, que incluso datan del año 1969, (en adelante) y pagos de servicios municipales del año 1956 (en adelante).

Las mejoras realizadas en la propiedad objeto del presente litigio, que son afirmadas tanto por la parte accionante, como por los testigos que vertieron sus declaraciones a fs. 109/ 112, tienen sustento documental, ya que obra en el expediente contrato de locación de obras para la colocación de gas Natural, y numerosas boletas de compra de materiales para la construcción

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha realizado diversos y numerosos actos materiales en el inmueble, que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, comportando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por

Poder Judicial San Luis

el lapso que determina el Art. 4015 del C.C., lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

Ante el fallecimiento de la Sra. Ramona Antonia Gómez de Quiroga, denunciado en oportunidad de presentar su alegato la parte actora, con quien su cónyuge, Sr. Franklin Lázaro Quiroga, inició su demanda con la generosa intención de compartir matrimonialmente los efectos de una posesión que ejerciera desde antes de casarse, lamentando la imposibilidad de la concreción de su finalidad conjunta, tendremos que solo él ha obtenido el dominio del inmueble.

Con relación a las costas, por no existir en estos obrados contraparte, y en definitiva serán soportadas en su totalidad por la actora, corresponde sean impuestas por su orden.-

En merito de todo lo expuesto,

FALLO:

1) Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su merito, declaro que Franklin Lázaro Quiroga (D.N.I N° 6.799.541) , ha adquirido por prescripción adquisitiva (Art 4015 y cc. del C.C.) la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en calle Belgrano N° 1543 de la Ciudad de San Luis, partido La Capital, Departamento Capital, padrón N° 23506, Nomenclatura Catastral: Circunscripción: Ciudad de San Luis, Sección 2, Manzana 28, Parcela 6, Inscripción de Dominio: Tomo 23 de Capital, F° 301, N° 3226 y Tomo 5 de Capital, F° 85, N° 945, Parcela A, correspondiente al plano de mensura N°1/286/09, confeccionado por el agrimensor José Luis Oberti, que consta de una superficie de cuatrocientos catorce con treinta y cinco metros cuadrados (414,35 m2).-

2) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

Poder Judicial San Luis

3) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales acrediten en autos su condición tributaria.-

Regístrese. Notifíquese personalmente o por cédula.-