EXP 104934/9
"POLANCO ROSA AMADEO Y OTROS C/ PONCE DE ESPINOZA ELENA ESTHER S/ POSESION VEINTEÑAL."
#ACT_NUMERO#

Nº 169 / 2014

San Luis, Veintiocho de Julio de 2014

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **"POLANCO ROSA AMADEO Y OTROS C- PONCE DE ESPINOZA ELENA ESTHER S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL" EXPTE. 104934/9,** traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a Fs. 04/11 se presenta la parte actora, Sr. Rosa Amadeo Polanco y Sra. Susana Coronel y con el patrocinio letrado de la Dra. María Lucrecia San Emeterio y de la Dra. María Nicoletta San Emeterio, deduce demanda de Posesión Veiteañal, del inmueble identificado como PARCELA A en el plano de mensura adjunto, confeccionado en fecha 18 de Octubre de 2008 por el Ingeniero Agrimensor José Luis Oberti, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 11 de Noviembre de 2008 bajo el Número: 1/260/08 con una superficie total de CIENTO VEINTITRÉS METROS CUADRADOS Y VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS (123,20 m2) con padrón provisorio Nº 29570, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 2 (Ley 3236)Cpital Folio 3 N° 237, ubicado en el

Departamento De la Capital, Partido La Capital, sobre calle Almirante Brown N° 615 esq. Mar del Plata, de la Provincia de San Luis. La misma es descripta con las siguientes medidas: partiendo del punto 1 con dirección al Este y hasta llegar al punto 2 se miden 7,38 mts., desde acá con dirección al Este con inclinación al Sur y hasta llegar al punto 3 se miden 4,44 mts., desde acá hacia el Sur y hasta llegar al punto 4 se miden 9,08 mts., desde acá con dirección al Oeste con leve inclinación al Sur y hasta llegar al punto 5 se miden 10,24 mts. y finalmente desde acá con dirección al Norte con leve inclinación al Oeste y hasta llegar al punto 1 se miden 12,59 mts.. Asimismo limita: NORTE: calle Almirante Brown, ESTE: calle Mar del Plata, SUR: Sr. Gabriel Ramón Becerra y Sra. Olga Elena Sosa de Becerra (parcela 7 padrón 31753), OESTE: Abdala Hermanos Sociedad Responsabilidad Limitada (parcela 6 padrón 31752). La demanda es interpuesta contra la Sra. Elena Esther Ponce de Espinosa, solicitando que al momento de dictar sentencia acoja la presente demanda en todas sus partes, declarando adquirido el dominio pretendido, con costas en caso de oposición.-

Al incoar la demanda, el actor aduce que adquirió el inmueble descripto ut supra mediante boleto de compraventa, celebrado en fecha 28 de Febrero de 1975 entre ella y la Sra. Elena Ester Ponce de Espinosa y desde ese momento comenzó a ejercer la posesión del mismo por un período de más de treinta y tres años y en forma pacífica, pública e ininterrumpida.-

Manifiesta que allí quiso, desde un primer momento constituir, su hogar y por lo tanto comenzó a mejorarlo y ampliarlo. De ese modo menciona a título ejemplificativo algunos actos realizados con aquella

finalidad: construcción de una cocina, de un comedor, de un garage y de un segundo piso en donde se encuentra una lavandería y una habitación. Asimismo, dice que realizó las paredes medianeras del predio en material, el cultivo de diversas plantas y árboles y la instalación de la red cloacal. A todos éstos claros actos posesorios se le suma el pago periódico de los impuestos que gravan la propiedad y a fin de acreditarlo, acompaña como prueba documental los correspondientes comprobantes de pago.-

Por último, indica que al tiempo del inicio de la acción el inmueble se encontraba alquilado desde el año 2005 y en consecuencia acompaña contrato de locación, demostrando con ello, dice, el animus domini de la posesión.-

Funda en derecho. Ofrece Prueba. Formula reservas. Solicita se haga lugar a la presente demanda en todas y cada una de sus partes, dictando pronunciamiento en la forma peticionada, con costas.-

A Fs. 49/50 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena la notificación por cédula al domicilio real de la demandada. La misma se efectiviza y a Fs. 72/83 obra cédula de notificación y aviso de ley correspondiente. En virtud de lo informado por el Sr. Oficial Notificador a Fs. 73, se ordena a Fs. 87 la publicación de edictos a todas las personas que se consideren con derecho al inmueble objeto de la litis. Se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza a través del Sr. Oficial de Justicia, Damián Nievas, adjunta acta a Fs. 59 y vta..-

A Fs. 89/90 lucen publicaciones de edictos.-

A Fs. 98 se designa a la Sra. Defensora de Ausentes, al no haber comparecido ninguna persona alegando derechos sobre el inmueble en cuestión.-

A Fs. 101 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. 61 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A Fs. 107 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A Fs. 150 luce informe de la Actuaria, donde consta la prueba producida.-

A Fs. 157, 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. 185 luce vista a la Sra. Defensora de Ausentes, quien no formula objeciones a la prueba producida.-

A Fs. 187/188 obran agregados los alegatos presentados por la parte actora.-

A Fs. 168 luce dictamen del Órgano de Contralor de las Tasas de justicia, quien no formula objeciones a la tasa oblada en autos.-

A Fs. 190 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 abogada patrocinante de la actora luce a Fs. 191.-

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 reservado en Secretaría y agregado en autos a Fs. 28, ilustra acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos, materia de este juicio, confeccionado en fecha 18 de Octubre de 2008 por el Ingeniero Agrimensor José Luis Oberti y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el **N° 1/260/08** con fecha: 11 de Noviembre de 2008. De sus observaciones surge que la presente mensura se encuentra afectada totalmente al padrón y título pertenecientes a la Sra. Elena Esther Ponce de Espinosa.-

b.- De Informes: Que, a Fs. 15 y a Fs. 118 lucen informes del Registro de la Propiedad Inmueble los que certifican que el inmueble a usucapir se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 2 Ley 3236 Departamento Capital Folio 3 N° 237. Que obra en Secretaría, y en éste acto tengo ante mi vista, 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. 29 se agregó informe expedido por la

Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el que indica que el inmueble en cuestión se encuentra a nombre de la Sra. Elena Esther Ponce de Espinosa, empadronado al N° 29570 de receptoría Capital e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 2 Ley 3236 de Capital Folio 3 N° 237.-

A Fs. 109 luce informe de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos el que certifica que el padrón 12-29570-1 figura a nombre de la Sra. Elena Esther Ponce de Espinosa y que posee una deuda en concepto de impuesto inmobiliario por los períodos comprendidos entre los años 2010 a 2011.-

c.- Testimoniales: Los testigos declarantes a Fs. 126, Fs. 127, Fs. 128, Fs. 129, Fs.132 y Fs. 133, Sr. Juan Ángel Pérez, Sra. Lucía Ortiz, Sr. Juan D´amico, Sra. Francisca Margarita Fernández, Sra. Norma Agustina Rodríguez y Sra. Aurelia Grilla, todos ellos dan testimonio de que conocen a los actores Sr. Rosa Amadeo Polanco y Sra. Susana Coronel y que poseen el inmueble que se pretende usucapir desde hace más de veinte años. Declaran en forma coincidente que en el lugar se han realizado distintas mejoras y arreglos, tales como: instalación de la red cloacal, luz eléctrica, agua, construcción de piezas, altillo, garage, segundo piso, colocación de portón, rejas, arreglo de las paredes del interior de la vivienda, entre otros. Cabe destacar la declaración de la testigo Sra. Aurelia Grillo quien afirma que la actora nunca ha tenido ningún tipo de reclamo por parte de terceras personas respecto a la propiedad en cuestión.-

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

<u>d.- Reconocimiento Judicial</u>: 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. 181 y vta., efectuada por la Secretaria de éste Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 1 Dra. María Dolores Montes, el que dice textualmente en su parte pertinente: *"…En el lugar constato la existencia de inmueble que se extiende sobre las calles Mar del Plata y Alte. Brown (la intersección de ambas) en buen estado de conservación. Ingresando por la puerta principal se observa la existencia de cocina comedor, una escalera por la que se accede a un segundo piso de la casa. Toda la construcción que refiere: cocina comedor, el living, garage y planta alta del inmueble que posee una lavandería y un dormitorio lo ha hecho el actor. Refiere que su nieto Aguero Franco Sebastián y su familia Tania Dania García y su hijo Aguero Alejo, menor de edad, ocupan el inmueble en calidad de inquilinos. Se observa una ocupación efectiva del inmueble. El inmueble posee todos los servicios: cloacas, agua y luz eléctrica. Se observa la existencia del cartel identificatorio de la POSESIÓN VEINTEAÑAL a la entrada del inmueble..."* fechado 07 de Noviembre de 2013.-

<u>e.- Acta</u>: Que, al momento de llevarse a cabo por el Sr. Oficial de Justicia Damián Nievas, 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 Fs. 59).-

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

<u>f.- 1.- Plano de mensura original</u>: el que se encuentra, en original, debidamente actualizado y que ya se detalló ut supra (punto a.-)

f.- 2.- 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.-

f.- 3.- Certificado de registración catastral: en el mismo se indica que el inmueble empadronado bajo el número 29570 se encuentra a nombre de la Sra. Elena Esther Ponce de Espinosa y de sus observaciones surge que el mismo se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 2 Folio 3 Ley 3236 N° 237 Departamento Capital.-

f.- 4.- Contrato de obra colectora cloacal: en original, celebrado en el año 1988 entre el Sr. Amadeo Polanco y la empresa Maldonado Construcciones representada en ese acto por el Sr. Pedro Mario Maldonado. Por medio de la misma se encomienda a éste último a realizar la colectora cloacal, que pasará por el frente del inmueble ubicado sobre calle Almirante Brown N° 615. En el mismo se conviene el precio de la obra, la forma de pago y el plazo de la ejecución de la obra. Se acompañan en original 12 pagarés cancelados y un recibo en original.-

f.- 5.- Libre Deuda: expedido en fecha 13 de Febrero de 2009 por la Municipalidad de la ciudad de San Luis el que certifica que la contribuyente Sra. Elena Est Ponce de Espinosa se encuentra al día en el pago de tasas, servicios y servicios sanitarios correspondientes al inmueble padrón 56877.-

f.- 6.- Acta de matrimonio: en copia, del Sr. Rosa Amadeo Polanco y la Sra. Susana Coronel.-

f.- 7.- Contrato de locación: en copia certificada, celebrada en fecha 01 de Agosto de 2005 entre el Sr. Rosa Amadeo Polanco en el carácter de locador y el Sr. Raúl Fabián Iznardo Báez en el carácter de

locatario del inmueble sito en calle Mar del Plata N° 615 de la localidad y partido de San Luis, provincia de San Luis. Se establece en sus cláusulas el canon locativo y el plazo de duración del referido contrato, entre otras.-

f.- 8.- Boletas de agua y energía eléctrica: todas ellas a nombre del Sr. Miranda correspondientes al inmueble ubicado en calle Almirante Brown N° 615 y comprensivas del período 1976/1993. **Solicitud de Servicio a Telefónica de Argentina** a nombre del Sr. Amadeo R. Polanco con domicilio en calle Almirante Brown N° 615.-

f.- 9.- Boletas de tributos municipales por servicios generales: a nombre de la Sra. Elena Est Ponce de Espinosa correspondientes al inmueble ubicado en calle Almirante Brown N° 605 y con padrón 15984 y 113718-9 comprendiendo los años del período 1976-2000. Asimismo, acompaña plan de pagos de la Secretaría de Hacienda de la Municipalidad de la Capital celebrado por la Sra. Elena Ponce de Espinosa en fecha 30 de Noviembre de 1981.-

f.- 10.- Comunicación de la Municipalidad de la Capital: en respuesta a la solicitud de construcción dirigida al domicilio Almirante Brown N° 615, constancias de pago por los derechos de construcciones y facturas. Todas ellas a nombre del Sr. Amadeo Polanco.-

f.- 11.- Plan de regularización de impuesto inmobiliario: suscripto por la Sra. Susana Coronel de Polanco y constancias de pago correspondiente al inmueble empadronado bajo el N° 29570, ubicado sobre calle Almirante Brown 615, San Luis.-

f.- 12.- Pano de obra de relevamiento y ampliación de vivienda: debidamente aprobado por el Colegio de Ingeniería de a Provincia de San Luis y por la Dirección General de Obras Privadas perteneciente a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos Municipales, en el mismo figura

como propietario el Sr. Rosa Amadeo Polanco del inmueble ubicado sobre calle Almirante Brown N° 615 de la ciudad de San Luis.-

f.- 13.- Contrato de venta : en original celebrado en fecha 28 de Febrero de 1975 entre la Sra. Elena Ester Ponce de Espinoza L.C. 0.425.354 en adelante la vendedora y el Sr. Rosa Amadeo Polanco L.E. 6.888.944 en adelante el comprador y que en virtud de dicho acto celebrado en forma privada, adquiere de la vendedora el inmueble ubicado en calle Almirante Brown N° 615, de la ciudad de San Luis. Por ésta operación se conviene como precio una suma de dinero total y en dicho acto se hace entrega de la posesión de aquel, ello de conformidad con las cláusulas establecidas en el referido contrato.-

g.- Documental obrante en autos: A Fs. 03 obra certificado de registración catastral y avalúo fiscal correspondiente al padrón 29570 a nombre de la Sra. Elena Esther Ponce de Espinosa, desis observaciones surge que el inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 2 Folio 03 Ley 3236 N° 237 Departamento Capital.-

A Fs. 38/39 luce Libre Deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondiente al padrón 29570 - 1 en 2 fojas a nombre de la Sra. Elena Esther Ponce de Espinosa, fechado el día 27 de Octubre de 2009. 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.-

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:

I) HACIENDO LUGAR a la demanda en todos sus términos. En su mérito **DECLARANDO** que el **SR. ROSA AMADEO POLANCO DNI 6.888.944** y la **SRA. SUSANA CORONEL - DNI Nº 6.283.157, con domicilio real en calle: San Juan N° 2116, ciudad de San Luis, Provincia de San Luis,** han adquirido por **POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en ubicado en el Departamento De la Capital, Partido La Capital, sobre calle Almirante Brown N° 615 esq. Mar del Plata. La misma es descripta con las siguientes medidas: partiendo del punto 1 con dirección al Este y hasta llegar al punto 2 se miden 7,38 mts., desde acá con dirección al Este con inclinación al Sur y hasta llegar al punto 3 se miden 4,44 mts., desde acá hacia el Sur y hasta llegar al punto 4 se miden 9,08 mts., desde acá con dirección al Oeste con leve inclinación al Sur y hasta llegar al punto 5 se miden 10,24 mts. y finalmente desde acá con dirección al Norte con leve inclinación al Oeste y hasta llegar al punto 1 se miden 12,59 mts. y limita: NORTE: calle Almirante Brown, ESTE: calle Mar del Plata, SUR: Sr. Gabriel Ramón Becerra y Sra. Olga Elena Sosa de Becerra (parcela 7 padrón 31753), OESTE: Abdala Hermanos Sociedad Responsabilidad Limitada (parcela 6 padrón 31752), designado catastralmente en forma provisoria como padrón: 29570**, con una superficie total de 123,20 m2,** conforme plano de mensura **N° 1/260/08** confeccionado por el Ingeniero Agrimensor José Luis Oberti y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día: 11 de

Noviembre de 2008, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 2 (Ley 3236) Capital Folio 3 N° 237.-

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

t.-