

Poder Judicial San Luis

EXP 203172/10

"YUBERO CESAR SEBASTIAN C/ PALMA DE JONES EULOGIA S/
POSESION"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: NOVENTA Y UNO

VILLA MERCEDES, (San Luis), Nueve de Abril de 2014.-

AUTOS: "YUBERO CESAR SEBASTIAN C/ PALMA DE JONES EULOGIA – POSESION VEINTEAÑAL" – EXPTE N° 114152/5.-

VISTOS: Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 36/39 se presentan los Claudio Sánchez Clavero y Patricia Alegre, en representación del Sr Yubero Cesar Sebastián, a iniciar formal demanda de posesión veinteañal en contra de la Sra. Eulogia Palma de Jones y/o sus herederos, respecto del inmueble ubicado en calle Monseñor D'Andrea N° 25/26 de esta ciudad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera, Provincia de San Luis, en comprensión de la Manzana N° 932, del plano catastral de este Municipio, y correspondiente a la Parcela N° 8, Sección 15, afectando parcialmente el Padrón 58068, Receptoría Mercedes a nombre de Eulogia Palma de Jones, con una superficie de 937 m², conforme surge del plano de mensura aprobado por la dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/153/10, en fecha 16-07-2010, confeccionado por el agrimensor Mario R. Balmaceda con las siguientes medidas: al Sur con frente a calle Monseñor D'andrea 10,72 m; su contra frente al Norte 10,72 m; al costado Este 43,12 m; al igual que su costado Oeste 43,12 m, lo que encierra una superficie total de 462,25 m²; con los siguientes

Poder Judicial San Luis

limites: Sur calle Monseñor D'andrea; Norte: propiedad de Jesús Peralta; Este: Eulogia Palma de Jones y Oeste: propiedades de Rosa Petronil Fernández de Rivarola, Sixto Carlos Guerra, Fermín Guinda y Carlos Eladio Suarez. Que dicho inmueble carece de inscripción registral.-

Relatan que el 16 de noviembre de 2010, los Sres. Juana Gutiérrez de Yubero y Cristóbal Cesar Yubero, suscribieron a favor de nuestro mandante una cesión onerosa de derechos y acciones posesorias, mediante Escritura Pública N° 217, respecto del inmueble ubicado en calle Monseñor D'andrea N° 25/26, de la ciudad de Villa Mercedes, provincia de San Luis. Que los cedentes se encontraban en posesión del inmueble desde el día 25 de septiembre de 1990 fecha en que suscribieron un documento privado con el Sr. Arturo Enrique Jones, propietario del inmueble. Que a partir de la fecha los cedentes su mandante manifestaron el animus domini sobre el bien a través de la construcción de una casa y la debida conservación de la misma, además se practico el pago de impuestos, tasas y servicios públicos, como así también gastos de construcción, mantenimiento y conservación del inmueble. Es por lo expuesto que el actor en calidad de cesionario de los Sres. Gutiérrez de Yubero y Yubero ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por un plazo mayor de 20 años, constituyendo esta título legítimo a los fines de solicitar se proceda a otorgar el título de propiedad que se requiere a través de la demanda. Funda en derecho y ofrece prueba.-

A fs. 47 se da por iniciada formal demanda de posesión veintañal en contra de Eulogia Palma de Jones, tendiente a adquirir el dominio del inmueble con las dimensiones, superficies y linderos

Poder Judicial San Luis

que surgen del plano de fraccionamiento y mensura aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 3/153/10, con fecha 16 de Julio de 2010, ordenándose notificar a la demandada, mediante edictos lo que se encuentra acreditado a fs. 49/54, y no habiendo comparecido a estar a derecho, se designa a la Defensora de Ausentes para que los represente en el proceso, asumiendo intervención a fs. 58 y 73.-

Que a fs. 77 se abre la causa a prueba, la que se proveyó en el Cuaderno de la Parte Actora (fs. 86/205) a fs. 89 y que se produjo de conformidad al Informe de Secretaría obrante a fs. 206, habiendo alegado la actora a fs. 207/210.-

En este estado pasan los autos a despacho para dictar sentencia.-

Y CONSIDERANDO: I) Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y pacífica del bien, impone acreditar los recaudos procesales previstos en el Art. 24 Ley 14.159 y las normas de fondo.-

“En el juicio de usucapión, es necesario acreditar los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, debiendo ser suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe tener conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponda los derechos que le han sido desconocidos” (G. A. s. Prescripción adquisitiva III Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Sala III, Posadas, Misiones; 21-12-1995; Revista Jurídica del Nordeste; RC J 93/05).-

II) En esa dirección, la actora acompaña Plano de Mensura registrado provisoriamente bajo el N° 3/153/10, en fecha 16 de Julio

Poder Judicial San Luis

de 2010, en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionado por el Ing. Agrimensor Mario R. Balmaceda, Mat. 150 C.A.S.L., el inmueble no tiene inscripción de dominio y se encuentra en el padrón N° 58.068, Receptoría Mercedes, nomenclatura catastral de origen, Circunscripción Ciudad de Mercedes, Sección 15, Manzana 932, Parcela 8, en donde en sus observaciones dice “La presente afecta parcialmente el padrón a nombre de Eulogia Palma de Jones con superficie de 937 m² en 462,25 m²”.

Se acompaña documento privado por el cual el Sr. Arturo Enrique Jones dona a Juana Gutiérrez de Yubero y Cristóbal Cesar Yubero el inmueble objeto de la presente acción y también se agrega Escritura Pública N° 217 de cesión de derechos y acciones posesorios de estos últimos a Cesar Sebastian Yubero.

“Cuando en una cesión de derechos posesorios la cedente ha reunido los recaudos exigidos por la ley para usucapir, la cesionaria adquiere un derecho consolidado sin necesidad de acreditar que continuó poseyéndolo. El legitimado activo puede no ser el actual poseedor (Orbes, Bernardina del Rosario y otro vs. Giménez, Francisca s. Usucapición /// Cámara de Apelaciones Sala Civil y Comercial, Concepción del Uruguay, Entre Ríos; 11-11-1998; Dirección de Biblioteca y Jurisprudencia del Poder Judicial de Entre Ríos; RC J 4445/08)”.-

A fs. 198, obra glosada nota de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, en donde se informa que el inmueble que se pretende usucapir no afecta terrenos fiscales.

A fs. 14, obra glosada copia de libre deuda de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos al 30/12/2010 (original reservado en

Poder Judicial San Luis

Secretaria), en donde el inmueble inscripto al padrón 58068-8, Receptoría 01, no presenta deuda a esa fecha. A fs. 15, se agrega copia de libre deuda al 5/11/2010 de Obras Sanitarias Mercedes y a fs. 16 certificación N° 4388 en la que dice que la propiedad que se encuentra inscripta en catastro municipal Manzana N° 932, Parcela o, Finca 10488, a nombre de Palma de Jones Eulogia, no registra deuda por tasas municipales ni por planes de pavimentación (originales que tengo a la vista y que se encuentran en la documental reservada en secretaria).

Que al respecto no es necesario que el poseedor acredite el pago de impuestos desde el comienzo de la posesión ni durante un período de veinte años, que es el tiempo requerido para usucapir. Normalmente el pago del primer impuesto no marca el comienzo de la posesión, dado que quien ocupa la cosa y la tiene para sí, por lo regular deja pasar el tiempo para que su posesión se consolide y en el que no va a ser perturbada para recién después comenzar a pagar tributos. Si los pagos en cuestión se realizaran durante un período razonable, unido a otras probanzas -incluida la testifical y aún excepcionalmente sólo con la testifical-, alcanzan para llevar al juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido. Asimismo, carece de relevancia que los recibos del pago de impuestos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.-

Es cierto que la ley 14159, reformada por el decr.-ley 5756/58, establece que a los fines probatorios de la prescripción adquisitiva de la propiedad, deberá ser especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que la graven.-

Que conforme al derecho de fondo la posesión que

Poder Judicial San Luis

conduce a la adquisición del dominio, requiere la concurrencia del corpus y del animus, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.).-

En adición a ello, las testimoniales de Daniela Alaniz (fs.103), Sonia Enriqueta del Valle (fs. 105), Dominga Beatriz Fernández (fs. 177), logran acreditar que el Sr. Cesar Sebastián Yubero, es poseedor del inmueble a título de dueño, coincidiendo además en sus dichos en cuanto a la antigüedad de la posesión y que la misma se ejerció en forma pacífica, ininterrumpida y publica.

Que las testimoniales producidas son realizadas por personas de conocimiento de la actora y son por su coherencia eficaz para acreditar la realización de actos posesorios (ánimo de dueño), durante un período que excede el requerido por el art. 4015 del C.C.. En la misma dirección, la documental, es eficaz también para acreditar el animus domini para que simultáneamente con el corpus, se acceda a la posesión hábil para adquirir el dominio (art. 24 inc. c) ley 14.159 y art. 2425 inc. 7° del C. C.).-

Que debe tenerse en cuenta otra prueba idónea aportada por el actor, la inspección ocular, practicada a fs. 150 de la cual surge que siendo atendido por el mismo, Cesar Sebastián Yubero, se constata que el terreno es de aproximadamente once metros de frente y cuarenta y tres de fondo, el cual se encuentra cercado por un paredón hacia el este y una construcción de vivienda sobre el paredón oeste que consta de una habitación grande, una cocina, un baño y contiguo al fondo son dos habitaciones. El estado del inmueble que se observa por dentro y fuera es bueno. También

Poder Judicial San Luis

consta en el frente un paredón con rejas y una puerta de ingreso. El inmueble se encuentra ocupado por el entrevistado y por sus abuelos Cristóbal Cesar Yubero y Juana Gutiérrez. El actor manifiesta que habita en ese lugar hace más de veinte años en forma pacífica y con conocimiento de los vecinos..-

Se ha acreditado el corpus y animus domini de forma cabal e indubitable, mediante la realización de idónea prueba compuesta llevando a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. *“Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373, Código Civil, y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del propietario, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos.”* Estado Nacional -Ministerio del Interior- vs. Provincia de Buenos Aires s. Usucapión /// Corte Suprema de Justicia de la Nación; 27-09-2005; Rubinzal on line; RC J 2081/05.-

Por lo expuesto y establecido por las normas citadas **RESUELVO: I)** Hacer lugar a la demanda de posesión veintañal iniciada por Cesa Sebastián Yubero. En su mérito, declaro adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble sito en Monseñor D'andrea N° 25/26, de la ciudad de Villa Mercedes,

Poder Judicial San Luis

Departamento Pedernera de la Provincia de San Luis, cuyas medidas, linderos y superficie da cuenta el plano de mensura registrado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/153/10. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.- **II)** Costas al actor.- **III)** Diferir la regulación de honorarios Inter se acredite condición frente a la AFIP. **IV)** Protocolícese. **NOTIFIQUESE.-**