EXP 20148

"**BAIGORRIA ROBERTO ANTONIO c/ D'ESPOSITO JOSE Y OTROS s/ POSESION VEINTEAÑAL**"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 125 / 2014.-

SAN LUIS, cuatro de Junio de dos mil catorce.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas:" **BAIGORRIA ROBERTO ANTONIO c/ D'ESPOSITO JOSE Y OTROS s/ POSESION VEINTEAÑAL"**, EXP 20148, traídas ante mí para dictar sentencia definitiva, y de su examen,

RESULTA: Que a fs. 8/11 se presenta Roberto Antonio Baigorria, con el patrocinio letrado del Dr. Juan Carlos Lucero, con el objeto de promover formal demanda de Posesión Veinteañal, sobre el inmueble ubicado en Ciudad de San Luis, Dpto. La Capital, Partido La Capital, que en el Plano confeccionado por el Ingeniero Eduardo Gargiulo y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro con el Nº 1/87/80, se individualizan como Parcelas Nº 42 y 43, la primera, constante de una superficie de Ciento Doce metros cuadrados y sesenta y siete centímetros cuadrados (112,67 m2), que limita, al Norte, con José Bonfigli, Dolores Ernestina Bonfigli; al Sur, con Calle 9 de Julio; al Este, con Sinforoso Arayes; al Oeste con Parcela 43 del mismo Plano. La segunda parcela constante de una superficie de trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados y dieciséis centímetros cuadrados (364,16 m2) y que se encuentra dentro de los siguientes límites; Norte: Félix Ramón Lucero y Ester Ciraqusa de Lucero; Sur: Calle 9 de Julio ; Este: Parcela 42; Oeste: Calle Mitre; en contra de José D'esposito, Belia Estela D'esposito de Ortiz, Ana María D'esposito y Rut Noemí D'esposito de Capuano, y/o sus sucesores, y/o cualquier otra persona que se considere con derecho.

El actor relata que en fecha 18 de Noviembre de 1980, y mediante Escritura pública Nº 348 confeccionada por el Escribano Rafael Echenique, adquirió de las Sras. Ana María D'esposito y María Eloisa D'esposito de Werger, sus derechos dominiales indivisos y en condominio sobre la Parcela 43, y los derechos y acciones posesorias y hereditarias sobre la Parcela 42. En dicha Escritura se hace constar, que las vendedoras transfieren también una franja de terreno de unos 33 m2 ubicada dentro de la Parcela 43, hacia el norte y con frente a calle Mitre, como ultimo resto de un terreno de mayor extensión, subrogando al actor todos los derechos para que gestiones la bonificación del título a través del presente juicio sucesorio. Señala que también consta que el Sr. Roberto Antonio Baigorria ya tenía la posesión de estas Parcelas desde muchos años antes. Expresa el actor, que en el mencionado instrumento público, él mismo manifiesta con plena aceptación y reconocimiento de las vendedoras, que construyó un salón para negocio, instalando un comercio denominado "Autoservicio Baigorria", y que el Plano de Construcción de este salón fue aprobado por la Municipalidad con fecha 7/10/1971 en el Expte: Nº 14.496-B.1971; que Con anterioridad a tal fecha, el antedicho negocio funcionaba en la esquina formada por calles 9 de Julio y Mitre (Parcela 43), en una construcción muy antigua que en la actualidad subsiste en condiciones precarias, siendo utilizado como deposito.

Respecto de la Parcela Nº 42, manifiesta que construyó en la misma un salón en el año 1971, y que la parcela 43 contiene construcciones de vieja data, donde funcionaba el negocio del actor.

Por último, sostiene que su posesión sobre las dos parcelas ha sido ejercida de forma pública, pacífica e ininterrumpida, por más de 20 años, ofrece prueba de la que intenta valerse, y solicita se haga lugar a la demanda impetrada.

Que a fs. 20 se tiene por promovida demanda de Posesión Veinteañal, en contra de José D'esposito, Belia Estela D'esposito de Ortiz, Ana María D'esposito y Rut Noemí D'esposito de Capuano.

A fs. Sub. 27, por no haber comparecido los emplazados, encontrándose cumplida la publicación de Edictos – a fs. 21/24- se designa al Defensor de Ausentes para que los represente, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 343 del C.P.C.C.

Que a fs. 28 toma intervención la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil; contesta demanda manifestando que por tratarse de ausentes las personas bajo su representación, carece de instrucciones respecto de la presente causa, haciendo expresa reserva de lo dispuesto por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C.C..-

A fs. 56 vta. se ordena que pasen los autos a despacho para dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO: Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que la invista del 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 tenencia del "corpus", se exterioriza por los actos posesorios descriptos por el art. 2384 del Código Civil, que son indispensables para probar la posesión. El "animus", es la intención de poseer la cosa para sí, a título de dueño. Ambos requisitos 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 mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

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 afirmativa y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.-

La usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente y conjugarse con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159, con las modificaciones introducidas por el Decreto 5756/58.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental – que para este acto tengo a la vista–, consistente en: Plano de Mensura Nº 1/87/80 confeccionado por el Ingeniero Eduardo Gargiulo, en el que se observa que teniéndose a la vista certificados catastrales Nº 1439 y 1440, el título A se corresponde con el Padrón Nº 31659, y el Título B se corresponde con el Padrón Nº 24136; Dos Certificados de Avalúo expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales; Informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad en el que consta que en el dominio citado al Tomo 44 de Capital Ley 3236, Folios: 350 y 352, Nº: 16578 y 16579 de fecha 01/04/1976 figuraban derechos indivisos a nombre de Ana Desposito L'huillier de Deluigi y Maria Eloisa Desposito de Werger, modificado por haberse transferido a favor de Roberto Antonio Baigorria al Tomo 78 de Capital ley 3236 ,Folio:61, Nº 23051 en fecha 04/03/1981; también surge de dicho informe que al Tomo:6 de Capital , Folio 47, Nº 1132, Inscripción Tercera de Fecha 22/08/1958 figuran inscriptos derechos indivisos a nombre de José D'esposito, Belia Estela D'esposito de Ortiz, Ana María D'esposito y Rut Noemí D'esposito de Capuano.

A fs. 37/40 obran declaraciones testimoniales de Juan Valentín Ledezma, Alberto Felipe Rosso, Armando Amaya, y Rodolfo Olivilla. Conforme surge de las declaraciones señaladas, se aprecia que los testigos son coincidentes en manifestar que el poseedor del inmueble ubicado en calle 9 de Julio Nº 1184 es el Sr. Roberto Baigorria desde el año 1955 aproximadamente; que la posesión ha sido ejercida de manera pública, pacífica y continuada; que en el bien funciona un autoservicio, que antes estaba ubicado en esquina Mitre y que en la actualidad está ubicado en Calle 9 de Julio; que tal actividad es realizada desde 1955; y que el actor ha

realizado mejoras en el inmueble, tales como la construcción de un salón, de una vereda y refacción del frente.

A fs. 44 luce glosada al expediente acta de Inspección Ocular, llevada a cabo en presencia del actor en el inmueble ubicado en Calle 9 de Julio y Mitre, en el que se constata la existencia de una propiedad antigua, con más de 50 años, la cual según manifestaciones de Roberto Baigorria, es de propiedad de sus padres que siempre desarrollaron la actividad comercial y que actualmente dichas habitaciones son utilizadas como depósito. Se observa que por calle 9 de Julio el accionante ha construido en 1974 un local amplio, a continuación del patio de la construcción antigua en donde se ha establecido un autoservicio.

Que el actor aporta cuantiosa prueba instrumental: Plano de Ampliación y remodelación de obra a su nombre de fecha 18/08/1971; Escritura Publica nº 348 de fecha 18 de noviembre de 1980 de trasferencia de pleno y absoluto dominio al Sr. Baigorria sobre el inmueble ubicado en la esquina de 9 de Julio y Mitre de la Ciudad de San Luis; Certificados de habilitaciones comerciales a nombre del accionante que datan del año 1970; 39 boletas de impuesto inmobiliario del año 1969 en adelante, innumerables boletas de pagos de tasas y servicios municipales, dando de esta manera sustento documental a los dichos vertidos por el actor en el libelo inicial, como así también a las declaraciones de los testigos.

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que el actor ha realizado diversos 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 el lapso que determina el Art. 4015 del C.C., lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

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

En mérito de lo expuesto y normas legales citadas,

FALLO:

1) Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su mérito, declaro que el Sr. Roberto Antonio Baigorria, L.E Nº 6.793.775 ha adquirido por Prescripción Adquisitiva (Art 4015 y cc. del C.C.) la titularidad del dominio del inmueble ubicado en Ciudad de San Luis, Dpto. La Capital, Partido La Capital, que en el Plano confeccionado por el Ingeniero Eduardo Gargiulo y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro con el Nº 1/87/80, se individualizan como Parcelas Nº 42 y 43, la primera, constante de una superficie de Ciento Doce metros cuadrados y sesenta y siete centímetros cuadrados (112,67 m2), que limita, al Norte, con José Bonfigli, Dolores Ernestina Bonfigli; al Sur, con Calle 9 de Julio; al Este, con Sinforoso Arayes; al Oeste con Parcela 43 del mismo Plano. La segunda parcela constante de una superficie de trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados y dieciséis centímetros cuadrados (364,16 m2) y que se encuentra dentro de los siguientes límites; Norte: Félix Ramón Lucero y Ester Ciraqusa de Lucero; Sur: Calle 9 de Julio ; Este: Parcela 42; Oeste: Calle Mitre.

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

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.-