

Poder Judicial San Luis

EXP 249779/13

"ANGELI LUIS ALBERTO C/ LUCERO VICTOR S/ POSESION VEINTEAÑAL"

Santa Rosa del Conlara, 16 de JUNIO de 2015

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO DIECISIETE/2015 .-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: " ANGELI LUIS ALBERTO C/ LUCERO VICTOR S/ POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE. N° 249779/13 traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia definitiva.

Y RESULTANDO: Que con fecha 22/3/13 en el sistema de gestión Iurix, obran constancias electrónica (DOCEXV Nro.3666 y 3667) de presentación del abogado Dr. Luis Alberto Angeli (DNI. 22.144.162), quien por derecho propio promueve juicio ordinario de prescripción adquisitiva veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble y su consecuente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicada en calle Comechingones S/N de la localidad de Merlo, Partido de Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luis; el que según plano de mensura Nro. 6-198-07, realizado por el Agrimensor ROBERTO G. MARTINEZ y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, en fecha 15.11.2007, se individualiza como Parcela "A"; siendo sus

Poder Judicial San Luis

medidas y linderos: AL NORTE (frente) mide 30.26 metros (puntos A-B) y linda con calle Comechingones (tierra); AL SUD (contrafrente) mide 24.69 metros (puntos C-D) y linda con arroyo Juan Perez; AL ESTE, mide 93.18 metros (puntos B-C) y linda con: Dolores Adolfina Burgos de Martins y Eduardo Martins (Padrón 341.642, Merlo, Parcela 3, Lote 19, Plano 4205), Julio Oscar Pascual (padrón 341.644, Merlo, Parcela 5, Lote 21, Plano 4205), Julio Oscar Pascual (padrón 341.695, Merlo, Parcela 6, Lote 22, Plano 4205), Graciela Beatriz Denaro (padrón 341.646, Merlo, Parcela 7, Lote 23, Plano 4205), Graciela Beatriz Denaro (padrón 341.647, Merlo, Parcela 8, Lote 24 Plano 4205), Luis Marcelo Bory (padrón 341.648, Merlo, Parcela 9, Lote 25, Plano 4205), Luis Marcelo Bory y Viviana Andrada (Padron 341.649, Merlo, Parcela 10, Lote 26, Plano 4205) y Eduardo Eliseo Moran (padrón 341.650, Merlo, Parcela 11, Lote 27, Plano 4205); y AL OESTE, mide 91.11 metros (puntos A-D) y linda con Victor Lucero (padrón 341.641, Merlo, Parcela 2); todo lo que encierra una superficie total de DOS MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (2528.55 M²). Dicho inmueble se encuentra inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble al TOMO 29 de Junin, Folio 158, número 5418. Tiene nomenclatura catastral, en Circunscripción: Merlo, Sección: 3, Manzana: 49 y Parcela 2. Asimismo se halla empadronado por ante

Poder Judicial San Luis

la D.P.I.P. (Area Rentas) bajo el número de padrón: 341.641 de la Receptoría Merlo. El plano de mensura nro. 6-198-07 tiene las siguientes Observaciones:"(1) y (2) Se registran a nombre de Victor Lucero con una superficie de 5.000m² y 5418,41m² respectivamente. Los que se afectan en forma parcial por la presente mensura en 2528,55m². Manifiesta que posee el inmueble de autos y que es objeto de la presente acción, en virtud de la aprehensión "animus domini" es desde el mes de agosto de 1991; y que, durante todo el tiempo de la posesión del inmueble se han realizado diversos actos posesorios, a decir: cerramiento perimetral, desmalezamiento de arbustos y maleza, limpieza integral, movimientos de suelo, reparación de alambrados , puesta de carteles indicativos de propiedad privada, mensura, deslinde, etc.

Refiere que durante todo el tiempo de la posesión ha realizado diversos actos materiales de uso y goce (corpus y animus domini); pudiéndose calificar la misma de pública, pacífica, ostensible e ininterrumpida por más de veintiún años. Que el inmueble objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales urbanos de la Provincia de San Luis, según información brindada por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. A su vez, pudo determinar que dicho inmueble se encuentra a nombre de VICTOR LUCERO, sin domicilio conocido pero sin embargo y conforme las boletas del impuesto de

Poder Judicial San Luis

RENTAS de la provincia de San Luis, el mentado Lucero tendría domicilio en calle Poeta Lugones y Arroyo Juan Perez de Merlo, San Luis; mientras que de las constancias de la Municipalidad de Merlo, su domicilio sería la calle Comechingones N° 752 de Merlo, San Luis.- Por ello, es que solicita que la presente demanda deba dirigirse contra toda persona que en forma indeterminada pueda considerarse con derechos sobre el mismo, procediéndose a la citación y traslado de demanda mediante publicación de edictos, por el término y bajo apercibimiento de ley.-

Que acompaña documental y ofrece la prueba en que funda su derecho (reconocimiento judicial, informativa, testimonial).

Que en fecha 25/03/2015 se lo tiene por presentado y por constituido domicilio real y electrónico y se le solicita constituya domicilio procesal en el radio asiento del tribunal y, acompañe certificados de libre deuda y avalúo fiscal actualizados.-

Que en fecha 13/05/2013 acompaña certificado de avalúo fiscal solicitado.-

Que en fecha 14/05/2013 se corre vista al Órgano Contralor de Tasas, quien contesta la misma en fecha 18/05/2013 y se tiene por abonada la tasa de Justicia.-

Que en fecha 21/05/2013 acompaña constancia de libre deuda del inmueble objeto de autos y solicita

Poder Judicial San Luis

se provea la demanda.-

Que en fecha 23/05/2013 se tiene por acompañada constancia de libre deuda y solicita se acompañe plano original del inmueble de autos.-

Que en fecha 28/05/2013 se acompaña el plano original del inmueble y solicita se provea demanda.-

En fecha 30/05/2013 (act. Nro. 2121240) se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva Veinteañal, en contra de VICTOR LUCERO y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC). Se corre traslado al demandado por el termino de ley, publicación de edictos, y en virtud de lo dispuesto por el art. 36 inciso 2° y 146 del CPCC la colocación, de un cartel indicativo, en el lugar del inmueble objeto de autos.- Notificada la actora en fecha 03/06/2013.-

Que en fecha 31/07/2013 se acompaña cédula de traslado de la demanda debidamente diligenciada y notificada la demandada al domicilio denunciado, en fecha 27/06/2013.-

Que en fecha 17/09/2013 se acompaña acta de colocación de cartel indicativo.-

Que en constancias DOCEXT Nro. 23285 y 32348 obran constancias de edictos.-

En fecha 19/11/2013 informa del Actuario que los edictos citatorios se han publicado por el

Poder Judicial San Luis

término y con las enunciaciones de ley, sin que persona alguna haya comparecido.-

Que en fecha 27/11/2013 se presenta, contesta traslado y asume representación de ausentes la defensoría General de Ausentes.-

Que en fecha 18/02/2014 se abre la causa a prueba por el término de 40 días.-

Que en fecha 28/02/2014 la actora ratifica la prueba ofrecida en el escrito inicial de demanda, y amplía prueba testimonial, solicitando se provea la misma.-

Que en fecha 12/03/2014 act. 2800747 se provee la prueba ofrecida notificada la actora según constancias en iurix en fecha 19/03/2014.-

Que en fecha 12/05/2014 se acompaña acta de reconocimiento judicial y notificación personal de los testigos ofrecidos en autos.-

Que bajo el código P00350 números de actuaciones electrónicas en Iurix: 2988151, 2988163, 2988179, 2988198, 2996043 y 2996050 de fechas 14/05/2014 y 16/05/2014 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Que en fecha 08/07/2014 informa el actuario que se ha cumplido con la totalidad de las medidas de pruebas.-

Que en fecha 08/09/2014 informa el Defensor de Ausentes que no tiene objeciones respecto de la prueba producida en autos.-

Que en fecha 29/09/2014 se clausura el periodo

Poder Judicial San Luis

de prueba y se corre traslado a las partes por el término legal para alegar.- Notificada a la actora según constancias en iurix en fecha 11/11/2014.-

Que en fecha 16/11/2014 se adjunta el libre de deuda del padrón del bien objeto de la Litis y solicita pasen los autos a dictar sentencia

Que en fecha 20/11/2014 atento al pedido de dictar sentencia se ordena se corra vista al órgano contralor de tasas, quien en fecha 26/11/2014 se expide dicho órgano informando que no tiene objeciones al pedido de pase a sentencia de los actuados.-

Que en fecha 17/12/2014 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que consentido que fuere sólo y unicamente por la parte actora con la notificación de rigor de fecha 30/12/2014, pasa a mi despacho para resolver .-

En fecha 11/05/15 advirtiéndolo el suscrito, que sólo obra constancia de notificación a la parte actora Dr. Angelis del mismo (según comprobante nro. 3720024 de fecha 30/12/2014) como así también decreto de fecha 29/09/14. Que con el fin de no conculcar derechos y evitar planteos futuros nulidicentes, dentro de las facultades que me confiere el artículo 34 inciso 5° del CPCC, y como MEDIDA PARA MEJOR PROVEER, se dispuso: 1) Procédase por Secretaría a notificar inmediatamente al Ministerio Público (DEFENSORIA), decreto de fecha 29/09/14 y pase de autos de fecha 17/12/15; 2) Inter,

Poder Judicial San Luis

interrúmpanse los términos que estuvieren corriendo para el dictado del presente, 3) Pase a secretaria para la toma de razón de lo aquí ordenado. 4) Fecho, vuelvan los presentes a fin de resolver.

En fecha 11/5/15 obra en Iurix constancias de notificación del pase a resolver a la Defensoria, conforme comprobante nro. 4117766.

En fecha 18/5/15 se ordena vuelvan los presentes a fin de dictar sentencia definitiva. El que notificado que fuera a las partes conforme comprobantes de cédulas enviadas en fecha 15/5/15 obrantes en Iurix, estando firme y consentido deja al presente en estado de resolver en definitiva.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hechos *ut-supra* efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por el actor en su demanda se presentan ajustados a derecho a los efectos de permitir su procedencia. En cuanto a los aspectos sustanciales de la litis, considero oportuno recordar *ab-initio*, y conforme lo vengo sosteniendo en otros casos similares, que la usucapión es un medio excepcional de adquisición de dominio y la aprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera clara y convincente. Analizándose si las exigencias que se desprende del texto de la Ley N° 4.159 con las modificaciones introducidas por el Decreto-Ley N° 5756/58 se encuentran cumplimentados. Para ello, el interesado debe probar: a) que ha poseído el

Poder Judicial San Luis

inmueble objeto del presente caso con ánimo de dueño, b) que ésa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido no menos de los veinte años exigidos por ley.

Con respecto al "*ANIMUS DOMINI*"; el actor debe demostrar que tienen ánimo de poseer la cosa para sí, comportándose como verdadero dueño. Que de las probanzas rendidas en autos y atento al cúmulo de documental acompañada y la calificada prueba testimonial obrantes en actas agregadas al expediente electrónico en fechas 14/05/2014 y 16/05/2014, actuaciones electrónicas en Iurix bajo los números: 2988151, 2988163, 2988179, 2988198, 2996043 y 2996050; habiendo declarado los Sres. Carlos Alberto Morales, Lopez Ramona Rita y Vieyra Zulema entre otros; siendo éstos vecinos del fundo usucapido del actor, quienes viven y han pernotado en cercanías del inmueble; los cuales relatan que el poseedor José Luis Angeli desde el año 1991 aproximadamente, durante todos estos años ha cuidado y visitado periódicamente el inmueble de autos como si fuera el dueño. Que los testigos son contestes en afirmar que ese inmueble siempre creyeron que era de propiedad del actor, que desde antaño tuvo un cartel que decía propiedad de la familia Angeli, con un número de teléfono; es decir que siempre ha estado la familia Angeli realizando las tareas de cuidado y limpieza en la

Poder Judicial San Luis

propiedad. Que conforme surge de las actas testimoniales entre las que se encuentra el relato de los Sres. Arias Maria Elena y Cejas Antonio Ceferino que manifestaran que la posesión del actor ha sido pública y pacífica; y el último citado refiere textualmente:"....que no le comprende, lo conoce por que ha trabajado para Ángeli. A la segunda pregunta dice: si, conoce el inmueble y es tal cual el plano. A la tercera pregunta dice: el poseedor es el sr. Luis Ángeli y lo se porque he trabajado en ese terreno. A la cuarta pregunta dice: del año 1991 Agosto hasta la actualidad. A la quinta pregunta dice: como dueño. A la sexta pregunta dice: las mejoras son desde el año 1991, se alambro, yo hice la limpieza del terreno, cortar el pasto, desmonte y junté la piedra suelta, me contrató el sr. Luis Ángeli, el alambrado es perimetral, es decir en todo los lados del terreno, en el frente se le hizo una tranquera de entrada, un puentecito porque por ahí pasa una acequia por donde pasa agua. Hace un tiempo se hizo un alambrado de tejido y se hizo una tranquera de madera, que está actualmente. Trabajo desde el año 1991 hasta la actualidad, liendo dos veces por año a limpiar el terreno, siempre contratado por el sr. Ángeli. A la séptima pregunta dice: no, siempre que trabajé, nunca fui molestado por persona alguna. A la octava pregunta: si, sin interrupciones. A la novena pregunta: si, fue pública. A la décima: si,

Poder Judicial San Luis

si, porque me han visto trabajar ahí..”

Que de la prueba rendida en autos, de las testimoniales son coincidentes en afirma que el actor desde el año 1991 tiene el señorío sobre la cosa inmueble y lo sigue haciendo hasta la fecha, a lo largo de todos estos años.-

Adquieren relevante importancia a los efectos de probar los hechos que aduce el actor las testimoniales rendidas, toda vez que resultan ser prestadas por vecinos del inmueble objeto de autos, los que pueden acercar verdad con relación a los hechos en los que se funda ésta pretensión, en especial la del Sr. Cejas Antonio Ceferino, hombre de edad avanzada y por haber trabajado en el fundo. Así, entiendo que el *Animus Dominis* del actor está demostrado en debida forma.

Acreditado el *Animus Dominis* de la posesión, resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos que exige la normativa, de que sea pacífica, pública e ininterrumpida.

Cabe decir que en cuanto a éstas características, la ley exige debe ser ejercida a plena la luz del día, es decir sin ocultamientos, que no haya sido turbada en sus años de posesión, y que la misma tiene que ser continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente por los actos posesorios como mantener la propiedad bien delimitada por medio de

Poder Judicial San Luis

alambrados, cuidada y con el mantenimiento periódico del corte del pasto; como así también un cartel desde hace año que indica como dueño al actor; todos ellos no son actos que puedan ocultarse, situación que surge también del Acta de Reconocimiento Judicial realizada fecha 12/05/2014 por la jueza de Paz de Melisa Rodríguez que fuera agregada electrónicamente en misma fecha, en archivo adjunto.

Tampoco obra en autos denuncias ni oposición alguna de terceros; habiendo asumido la correspondiente intervención de ley por la Defensoría de Ausentes, acreditada en autos.

Asimismo y conforme lo manifestado por la Juez de Paz en su Acta de reconocimiento Judicial durante su visita al inmueble, ninguna persona se hizo presente invocando derechos sobre el inmueble objeto de autos. Es así que existiendo constancias en autos de que la posesión del Sr. José Luis Angeli ha sido pacífica durante todos estos años y conocida por la comunidad que lo reconoce como dueño, considero que éstos requisitos se cumplen en acabada y en debida forma.

Finalmente, resta analizar en esta etapa, si el tiempo de la posesión alegada por el actor, es decir si la misma, con los requisitos antes demostrados; ha permanecido durante el lapso de veinte años como mínimo que exige la ley.

Que de las indubitadas constancias de autos

Poder Judicial San Luis

surge que el accionante JOSE LUIS ANGELI ha demostrado que posee el inmueble de autos a título de dueño desde el año 1991, en virtud de los actos posesorios y señorío sobre la cosa que ejerce sin oposición de terceros. Todas las declaraciones testimoniales rendidas por ante éste Juzgado así lo han confirmado y sostenido. Que además de la abultada documental acompañada en los presentes que acredita la antigüedad invocada en el libelo de inicio. Que la documental acompañada en la presentación de inicio, principalmente tramites, impuestos y tasas abonados del inmueble de autos, que si bien indican como responsable tributario al demandado (no compareciente) Sr. Victor Lucero, es indudable que fue abonado por su tenedor, hoy compareciente; lo que denota haberse comportado como si fuera él el propietario. Que asimismo dicha documental es coincidente con las testimoniales brindadas en autos y citada ut supra, con la inspección ocular de la Juez de Paz en el inmueble (acompañada en archivo adjunto en fecha 12/5/14) y con el resto del plexo probatorio rendido en autos. Es así que considero que el actor en autos ha demostrado acabadamente que la posesión publica, pacífica e ininterrumpida; ejercida por el actor por derecho propio desde el año 1991 sobre el inmueble individualizado en el plano de mensura Nro. 6-198-07, con todas las cualidades antes mencionadas, habiendo cumplido en demasía el tiempo

Poder Judicial San Luis

por ley exigido; por lo que resulta ajustado a derecho hacer lugar a la presente acción de posesión veinteañal.

Es así que en mérito a los antecedentes *ut-supra* mencionados y prueba producida y analizada en su conjunto, advierto que se han satisfechos todos los recaudos legales contenidos en la Ley Nro. 14.159 y sus modificaciones, por lo que corresponde en consecuencia, sentenciar haciendo lugar a la demanda por usucapión iniciada por el Señor Luis Alberto Angeli en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión.

En relación a las **COSTAS del proceso**, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (art. 68 CPCyC), toda vez que no habiendo comparecido el demandado y demás personas desconocidas citadas por edictos judiciales; ninguna se presentó a oponerse al progreso de la acción intentada por el actor Dr. Luis A. Angeli, que litiga por derecho propio y en su propio beneficio, eximo de las costas del presente proceso.

Que por ello y en virtud de lo prescripto por el art. 12 de la ley IV-0910-2014 eximo de regulación de honorarios al profesional-compareciente por derecho propio Dr. Luis A. Angeli.-

Por todo lo expuesto y lo prescripto por los

Poder Judicial San Luis

artículos 24, 25 y concordantes de la Ley 14.159, artículos 4015, 4016 y concordantes del C.C., Decreto Ley 5756/58 y legislación citada; **RESUELVO:**
I).- Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de autos por usucapión a favor del señor **Luis Alberto Angeli (DNI. 22.144.162)** de una fracción de terreno ubicada en calle Comechingones S/N de la localidad de Merlo, Partido de Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luis; que según plano de mensura Nro. **6-198-07**, realizado por el Agrimensor Roberto G.Martinez y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 15.11.2007 que se individualiza como **Parcela "A"**, siendo sus medidas y linderos: AL NORTE (frente) mide 30.26 metros (puntos A-B) y linda con calle Comechingones (tierra); AL SUD (contrafrente) mide 24.69 metros (puntos C-D) y linda con arroyo Juan Perez; AL ESTE, mide 93.18 metros (puntos B-C) y linda con: Dolores Adolfinia Burgos de Martins y Eduardo Martins (Padrón 341.642, Merlo, Parcela 3, Lote 19, Plano 4205), Julio Oscar Pascual (padrón 341.644, Merlo, Parcela 5, Lote 21, Plano 4205), Julio Oscar Pascual (padrón 341.695, Merlo, Parcela 6, Lote 22, Plano 4205), Graciela Beatriz Denaro (padrón 341.646, Merlo, Parcela 7, Lote 23, Plano 4205), Graciela Beatriz Denaro (padrón 341.647, Merlo, Parcela 8, Lote 24 Plano 4205), Luis Marcelo Bory (padrón

Poder Judicial San Luis

341.648, Merlo, Parcela 9, Lote 25, Plano 4205), Luis Marcelo Bory y Viviana Andrada (Padron 341.649, Merlo, Parcela 10, Lote 26, Plano 4205) y Eduardo Eliseo Moran (padrón 341.650, Merlo, Parcela 11, Lote 27, Plano 4205); y AL OESTE, mide 91.11 metros (puntos A-D) y linda con Victor Lucero (padrón 341.641, Merlo, Parcela 2); todo lo que encierra una superficie total de **DOS MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (2.528,55 M2)**. Dicho inmueble se encuentra inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble al **TOMO 29 de Junin, Folio 158, número 5418**. Tiene nomenclatura catastral, en Circunscripción: Merlo, Sección: 3, Manzana: 49 y Parcela 2. Asimismo se halla empadronado por ante la D.P.I.P. (Area Rentas) bajo el **número de padrón: 341.641** de la Receptoría Merlo. El plano de mensura nro. 6-198-07 tiene las siguientes Observaciones:"(1) y (2) Se registran a nombre de Victor Lucero con una superficie de 5.000m² y 5418,41m² respectivamente. Los que se afectan en forma parcial por la presente mensura en 2528,55m²."

II).- Eximir de las costas del proceso y de la regulación de honorarios al actor Dr.Luis Alberto Angeli, quien litiga por derecho propio y en su propio beneficio; en virtud de lo prescripto por el art. 12 de la ley IV-0910-2014.-

III).- Oportunamente ofíciase al Registro de la

Poder Judicial San Luis

Propiedad Inmueble y Líbrese primer testimonio.

IV).- Comuníquese de la presente al correo electrónico usucapion@justiciasanluis.gov.ar a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por los arts. 915 y 921 del CPCyC y Resolución n° 16-STJSL-SA-2014 dejando debida constancia de remisión en los presentes.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PROTOCOLICESE. DESE ASIENTO EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES, PUBLIQUESE. OFICIESE DESE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE. -

La presente providencia es firmada digitalmente por el Dr. José Ramiro Bustos, Juez Civil, Comercial, Minas, Laboral, Familia y Menores del Juzgado de Competencias Múltiples; conforme Acuerdos N° 263/15 "-