

EXP 122250/7

**“RODRIGUEZ FRANCISCO C/ LIBOA MAURICIO Y OTRA S/
POSESION VEINTEAÑAL”**

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CIENTO CINCO.

-V. Mercedes (S.L.), once de junio de dos mil quince.

AUTOS: “RODRIGUEZ FRANCISCO C/ LIBOA MAURICIO Y OTRA S/ POSESIONVIENTEAÑAL”, Expte. N° 122250/7, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva conforme constancia de Secretaria de fs. 162.Y VISTO: Que en fecha 21/09/2007 (fs. 01/18), comparece el Sr. Francisco Rodríguez, L.E. N°: 6.791.743, representado por el Dr. Guillermo Alejandro Corradi, promoviendo formal demanda de adquisición de dominio por usucapión en contra del Sr. Mauricio Liboa y la Sra. Juliana Godoy Rodríguez de Morales, ambos con domicilio desconocido, sobre el bien raíz individualizado en el acápite II) de fs.16 y vta., pretendiendo adquirir por este procedimiento y modo el título de un inmueble cuya posesión detenta supuestamente desde el año 1971 en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida y con ánimo de dueño. Indica que el inmueble a adquirir por prescripción adquisitiva se encuentra ubicado en la ciudad de Justo Daract, Partido Mercedes, Departamento General Pedernera de la Provincia de San Luis, situado en Avenida Yrigoyen esq. Bartolomé Mitre e individualizado como Parcela 25 con una superficie total de 2.914,80 m2(1./ochava) según plano especial de mensura para tramitar a título de dominio por usucapión, cuya copia obra glosada a fs.8/9, confeccionado al efecto por el Agrimensor Mario R. Balmaceda, registrado provisoriamente ante el Área Catastro - DPIP bajo el N° 3/82/03 en fecha 31/10/2003, afectando totalmente el título con superficie de 2500 m2 y Padrón con superficie de 2483.50 m2, ambos a nombre de Mauricio Liboa y la totalidad del Padrón a nombre de Juliana Godoy Rodríguez de Morales con sup. de 418,971 m2 sin inscripción de dominio, con nomenclatura catastral de origen en Circunscripción Justo

Poder Judicial San Luis

Daract, Sección N° 1, Manzana N° 16, Parcela 4-5, e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 8 de Pedernera, Folio 138 N° 1.073, Padrón N° 440.278 y Padrón N° 440.277 sin inscripción de dominio, ambos de la Receptoría Justo Daract, limitando al Norte con Avenida Hipólito Irigoyen, al Sur con parte de propiedad de Juan Luis Gutiérrez, parte con propiedad de Víctor Emilio Jofre y parte con propiedad de Santiago Benito Páez, al Este con propiedad del actor Francisco Rodríguez y al Oeste con calle Bartolomé Mitre. Acompaña y ofrece Prueba. Que a fs. 27 se provee la información sumaria ofrecida a fin de determinar el domicilio de los futuros demandados, la que se produce a fs. 29/31.-Que a fs. 35 se aprueba la información sumaria rendida previa vista a la Sra. Agente Fiscal y se provee la acción instaurada, ordenándose la publicación de edictos a fin de citar accionados a juicio y a toda otra persona que se considere con derecho al inmueble cuya usucapión se pretende, extremo que es cumplimentado según constancias de fs. 38/44. Que previo informe de la Actuaría rendido respecto a la incomparecencia de los demandados y del resultado de la publicación, a fs. 47 se ordena la Vista a la Sra. Defensora de Ausentes, quien se expide a fs. 48 y solicita se oficie al Registro Nacional de las Personas y a la Secretaría Electoral. Que a fs. 55 y 70, obran informes expedidos por las entidades citadas supra, ordenándose al efecto nueva vista a la Sra. Defensora de Menores, quien a fs. 74 requiere se notifique al Sr. Liboa Mauricio Ariel en mérito al domicilio aportado por la Secretaría Electoral y de tratarse este último de un posible heredero del demandado Sr. Liboa.-Asimismo, la Sra. Defensora de Ausentes asume la intervención de ley, respecto a la co-demandada Sra. Juliana Godoy Rodríguez de Morales y niega todos y cada uno de los hechos relatados por el actor, sin ofrecer ni agregar prueba por carecer de instrucciones al respecto (fs. 74). Que a fs. 94, se ordena vista a la Sra. Defensora de Menores, asumiendo participación de ley en representación del menor Sr. Mauricio Ariel Liboa (heredero del accionado).-Que a pedido de la parte actora, a fs. 99 se abre la causa a prueba notificándose

Poder Judicial San Luis

al efecto a las partes involucradas (cédula cursada a la Sra. Defensora de Menores a fs. 100, a la Sra. Defensora de Ausentes a fs. 101 de autos).- Que a fs. 106/121, se recepciona la prueba ofrecida por el promoviente, colectándose la misma en el respectivo "cuaderno" atento al trámite de ordinario propio e impreso al juicio. Que a fs. 122, obra informe de la Actuaría indicando que la prueba ofrecida se ha colectado íntegramente, por tanto seguidamente se clausura el periodo de prueba y se ponen los autos a la Oficina para alegar, no habiendo presentando el actor merituación de prueba alguna.-Que a fs. 124 se llama autos para sentencia, recibiendo seguidamente las actuaciones a despacho a tal fin. Que pasados los autos a estudio, a fs. 133 se dispone dejar sin efecto el pase inter se cumplimente con la notificación ordenada por la Excma. Cámara a fs. 89, en relación al Sr. Mauricio Ariel Liboa, extremo acreditado conforme surge de la Cedula Ley 22.172 glosada a fs. 148/148 vta. Que a fs. 156, a pedido de parte, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 35 in fine y se ordena Vista a la Sra. Defensora de Ausentes, quien asume la intervención de ley en representación del Sr. Liboa Mauricio Ariel y niega todos y cada uno de los hechos relatados por el actor sin ofrecer ni agregar prueba por carecer de instrucciones al respecto (fs. 157). Que a fs. 160, se llama autos para sentencia extremo del que es notificado a las partes involucradas conforme surge de constancia de fs. 160 y vta., efectivizándose a fs. 162 el pase oportunamente decretado, recibiendo las actuaciones a despacho a sus efectos.-

Y CONSIDERANDO: I. 1º) Que el actor se presenta promoviendo demanda de adquisición de dominio por usucapión, indicando que posee el inmueble a usucapir desde el año 1971 aproximadamente y que ha ejercido sobre el mismo actos posesorios en forma pacífica, pública e ininterrumpidos con ánimo de dueño. Indica que ha exteriorizado actos de real ocupación, habiendo realizado ampliación y refacción de la vivienda, abonado impuestos y tasas que gravan el inmueble en cuestión y realizado la instalación de gas natural,

Poder Judicial San Luis

agua corriente, etc.-2°) Que de la prueba ofrecida y colectada surge que:

Prueba Documental: a) Que a fs. 5/6 se hayan agregados al expediente copias del Impuesto Inmobiliario – Libre Deuda con fecha 25/07/2007.-b) Que a fs. 7/12 obra informe extendido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales del año 2006 y a fs. 8/9 copia certificada de planimetría de mensura a los efectos de tramitar la propiedad por prescripción confeccionada por el Agrimensor Mario R. Balmaceda, registrado provisoriamente ante la DPGC bajo el N° 3/82/03 en fecha 31/10/2003.-c) Que a fs. 13/13 vta. obra informe emitido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos de fecha 18/04/2007.-f) Que a fs. 14 se haya glosada copia de constancia municipal de fecha 04/06/2006. g) Que a fs. 15 corre agregado copia de un certificado de Libre deuda de fecha 25/06/2007.

Prueba Testimonial Que de los testimonios ofrecidos y recepcionados a la Sra. Marchisio Marta Estela (fs. 113/114) indica que conoce al actor en merito a ser vecina del mismo. En relación a los demandados manifiesta que ambos se encuentran fallecidos y que eran vecinos de la localidad de Justo Daract (S.L). Indica la deponente el domicilio aproximado del actor y describe la edificación donde vive éste, manifestando que se trata de una casa y galpones, en la que se han realizado ampliaciones y dependencias por el Sr. Rodríguez.- Manifiesta el deponente que el actor se encuentra viviendo en el inmueble en cuestión desde hace unos 40 años y que ha vivido allí de forma pacífica e ininterrumpida ampliando su testimonio respecto a los actos posesorios que ha realizado el pretensor.-El testigo Ares Mario Osvaldo (fs. 115 y vta.), declara conocer al actor por la relación de amistad que éste tiene con su padre. Declara que el Sr. Rodríguez ejerce la posesión del inmueble desde hace 30 o 40 años en forma pacífica y que en ella ha realizado modificaciones edilicias y solicitado la instalación de los servicios de agua, gas natural y cloacas, entre otros.- Los testigos Sres. Casale Orlando Diego (fs. 116 y vta.); Norberto Rafael Ares (fs. 117 y vta.) y Muñoz Daniel Hugo (fs. 118 y vta.), manifiestan conocer al actor, el primero de ellos en razón de mantener una relación comercial y los

Poder Judicial San Luis

últimos dos por ser vecinos de la localidad de Justo Daract, declarando similar sentido al indicar la ubicación aproximada del inmueble, edificaciones que ha hecho el promoviente y que tienen conocimiento que el actor es poseedor de la propiedad desde hace unos 30 - 40 años aproximadamente.-Prueba de constatación ocular:Que a fs. 121/121 vta., obra constancia labrada por la Actuaría quien habiéndose constituido en el lugar denunciado conjuntamente con el Dr. Corradi, fueron atendidos por una persona quien se identificó como hija del Sr. Rodríguez y les permite el ingreso al inmueble objeto de litis, encontrando dentro del mismo al actor junto a una mujer que dijo llamarse María del Carmen Barroso de Rodríguez. La Actuaría procede a constatar que la vivienda se encuentra emplazada sobre calle Hipólito Irigoyen, en cuyo frente se observa un cerramiento con rejas y un patio externo con flores de diversos tipos y un patio lateral que linda con la casa vecina. Sobre la pared del frente y del lado derecho se visualiza un cartel con la inscripción del nombre de la calle y número y abajo la leyenda: Flia. Rodríguez. El interior de la vivienda está compuesta por dos dormitorios, dos baños, un hall, un escritorio, un living-comedor, con incontables plantas y lavadero, advirtiendo a simple vista que el pequeño hall que da hacia los dormitorios tiene unas baldosas cuyo diseño es de muy antigua data y diferente del resto de la casa. Hacia el lado izquierdo de la vivienda y contiguo a la casa, se observa un predio que llega hasta la intersección de la calle Bartolomé Mitre, cuya puerta de acceso es un portón de chapa y cerramiento con blocks de cemento y por encima de dicha pared un alambrado de seguridad, en cuyo interior se ve un galpón de chapa de construcción no muy reciente, de 14 x 12 metros, aproximadamente.-3°)

a) Que el pretensor al promover la demanda ha acompañado la documentación contemplada por la Ley 14.159 art. 24 y mediante la prueba rendida ha demostrado las condiciones generales inherentes a la viabilidad y procedencia de prescripción adquisitiva en el caso. b) Que el promoviente posee capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 52 y 3950 del Código Civil. c) Que el bien en cuestión es

Poder Judicial San Luis

susceptible de ser adquirido por prescripción (art. 3952 Cód. Civ. conc. art. 2336 del mismo cuerpo legal). d) Que el actor ha probado haber ejercido la posesión pretendida de modo legítimo, esto es “animus domini” sobre el inmueble a usucapir, de forma continua e ininterrumpida por el plazo de ley, por sí (art. 4015 Cód. Civ.), haciéndolo todos ellos de modo público y pacífico, ejerciendo y exteriorizando actos posesorios tales como la ampliación y refacción de la vivienda, abonado impuestos y tasas que gravan el inmueble objeto de litis y realizado la instalación de gas natural, agua corriente, etc.-4º) Que frente a la incontestación de demanda, en principio corresponde tener por reconocidos y ciertos los extremos invocados y acreditados por el promoviente (arts. 486, conc. 356 inc. 1º Cpr.Civ. y art. 919 Cód. Civil). Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo peticionado por el demandante y permiten hacer lugar a la pretensión del actor para adquirir por prescripción adquisitiva veintañal el inmueble descrito en el memorial de demanda, quedando bajo su exclusiva responsabilidad y con los efectos de ley cualquier omisión en denunciar otras personas con su mismo e idéntico derecho y/o de haber retaceado u ocultado información a los efectos de la efectiva defensa de la contraria (arts. 345, 149 y concs. CPr.Civ.). 5º) Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido al actor por medio de este resolutorio, deberá oficiarse al Registro de la Propiedad Inmueble y demás organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones encaminadas a dar de baja a cualquier inscripción anterior y registrar el alta correspondiente a nombre del actor.6º) a. Que en materia de gastos y costas causídicas corresponde que las mismas sean a cargo del promoviente. b. Que la regulación de honorarios queda diferida hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite la situación tributaria debidamente actualizada de los profesionales actuantes por ante la AFIP. Por lo indicado, y normas jurídicas citadas: RESUELVO I) Hacer lugar a la demanda de adquisición

Poder Judicial San Luis

de dominio por usucapión iniciada por el Sr. Rodríguez Francisco, L.E. N°: 6.791.743 en contra del Sr. Mauricio Liboa y la Sra. Juliana Godoy Rodríguez de Morales y/o posibles sucesores. II) Declarar que el Sr. Rodríguez Francisco, L.E. N°: 6.791.743, ha adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble ubicado en la ciudad de Justo Daract, Partido Mercedes, Departamento General Pedernera de la Provincia de San Luis, situado en Avenida Irigoyen esq. Bartolomé Mitre e individualizado como Parcela 25 con una superficie total de 2.914,80 m² (1./ochava), según plano especial de mensura para tramitar a título de dominio por usucapión, cuya copia obra glosada a fs. 8/9, confeccionado al efecto por el Agrimensor Mario R. Balmaceda, registrado provisoriamente ante el Área Catastro - DPIP bajo el N° 3/82/03 en fecha 31/10/2003, afectando totalmente el título con superficie de 2500 m² y Padrón con superficie de 2483.50 m², ambos a nombre de Mauricio Liboa y la totalidad del Padrón a nombre de Juliana Godoy Rodríguez de Morales con sup. de 418.971 m² sin inscripción de dominio, con nomenclatura catastral de origen en Circunscripción Justo Daract, Sección N° 1, Manzana N° 16, Parcela 4-5, e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 8 de Pedernera, Folio 138 N° 1.073, Padrón N° 440.278 y Padrón N° 440.277 sin inscripción de dominio, ambos de la Receptoría Justo Daract, limitando al Norte con Avenida Hipólito Irigoyen, al Sur con parte de propiedad de Juan Luis Gutiérrez, parte con propiedad de Víctor Emilio Jofre y parte con propiedad de Santiago Benito Páez, al Este con propiedad del actor Francisco Rodríguez y al Oeste con calle Bartolomé Mitre. III) Ordenar la cancelación de toda registración catastral anterior que pudiere existir vinculada con las fracciones de terreno antes referenciadas y que se proceda a dar el alta de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de conformidad a lo declarado en la presente sentencia, asentando la misma a nombre del actor debiendo a sus efectos oficiarse a las reparticiones y organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones al efecto. IV) Gastos y costas causídicas a cargo del promoviente. V) Previo a la

Poder Judicial San Luis

expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumpliméntese con la Resolución N° 16 – STJSL-A-A-2014, dictada en el marco de lo dispuesto por el art. 921 del CPCC. VI) Diferir la regulación de honorarios inter se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite debidamente actualizada la situación tributaria del profesional actuante por ante la AFIP. **Notifíquese. Protocolícese.” FDO. DRA. ROSANA PEREZ-JUEZ.**