

Poder Judicial San Luis

EXP 213018/11

"SORIA NILDA BIENVENIDA C/ BUSTOS MARIANO TITO Y OTROS S/
POSESION"

#ACT_NUMERO#

Nº 276 / 2015

San Luis, Uno de Octubre de 2015

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**SORIA NILDA BIENVENIDA C/ BUSTOS MARIANO TITO Y OTROS S/ POSESION**" EXPTE. Nº 213018/11, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 71/77 se presenta la parte actora, Sra. NILDA BIENVENIDA SORIA, D.N.I. Nº 2.727.861 y con el patrocinio letrado del Dr. JUAN MANUEL VILLEGAS deduce demanda de Posesión Veinteañal, del inmueble identificado como PARCELA A en el plano de mensura adjunto, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Enrique O A. Rubio en fecha 10 de Setiembre de 2009, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 22/12/09 bajo el Número: 7/85/09. La PARCELA A cuenta con una superficie de NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS Y CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (9.156,58 m²), con padrón provisorio 1898, inscripción de dominio, Tomo 52, de Ayacucho, Folio Nº 402, Número Nº 340, ubicado sobre calle Víctor Volpe – Río Juan Gómez, partido San Francisco, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis. La misma limita: NORTE: calle Víctor Volpe; ESTE: callejón de tierra; SUR: Sr.

Poder Judicial San Luis

Nemesio Gordillo (padrón 2.888 - receptoría San Francisco); OESTE: Sr. Nemesio Gordillo (padrón 2.888 – receptoría San Francisco).-

La demanda es interpuesta contra los Sres. MARIANO TITO BUSTOS y DELIA RAIMUNDA GIMENEZ DE BUSTOS, solicitando que oportunamente haga lugar a la demanda, reconociendo como propietaria del bien inmueble a la actora, Sra. NILDA BIENVENIDA SORIA.-

La actora manifiesta que el bien inmueble objeto del presente juicio fue adquirido por los demandados, el matrimonio **BUSTOS - GIMENEZ** en el año 1966, siendo la intención de los mismos construir una casa para venir en vacaciones al paraje de Río Juan Gomez, Localidad de San Francisco del Monte de Oro, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis.-

Indica que sin embargo, nunca construyeron la vivienda proyectada y en un primer momento le encargaron a la madre de la actora, **Sra. NILDA BIENVENIDA SORIA** el cuidado y atención de la vivienda.-

Seguidamente expresa que al poco tiempo, en el año 1977, por la necesidad de pagar los impuestos, realizar cierres perimetrales y evitar que terceros ingresaran a la propiedad, la actora se comunicó con el matrimonio **BUSTOS – GIMENEZ** a los fines de consultarle respecto de la propiedad, pero le fue manifestado por estos Sres. **MARIANO TITO BUSTOS y DELIA RAIMUNDA GIMENEZ DE BUSTOS**, que habían desistido de construir la vivienda y/o venir con regularidad a San Francisco del Monte de Oro, puesto que por su situación de salud y edad les era imposible viajar a la localidad de Río Juan Gómez.-

Aduce que, el matrimonio **BUSTOS – GIMENEZ** le manifestaron a la **Sra. NILDA BIENVENIDA SORIA** que se quedara con la propiedad que

Poder Judicial San Luis

a ellos (titulares registrales) no les interesaba más, puesto que no podrían usufructuar de ella.-

Afirma que esta conducta de los titulares registrales que quizás hoy cueste entenderla, en aquella época -1977- era perfectamente comprensible, puesto que para llegar al paraje de Río Juan Gómez cercano a la localidad de San Francisco del Monte de Oro había que hacerlo por un camino sin pavimentar (de tierra), no existían comunicaciones (teléfono, ni siquiera señal de televisión), tampoco servicios como energía eléctrica ni agua potable, todo ello contribuía a que el valor de las propiedades, sobre todo las rurales y de pequeñas dimensiones (menos de una hectárea) fueran ínfimos, y si no había la posibilidad de construir una casa, el interés era **prácticamente nulo**.-

Expresa que por esta razón y con el conocimiento de los titulares registrales, en el año 1977 se produjo la interversión del título y la actora pasó de ser cuidadora a poseedora como propietaria, razón por la cual comenzó a su exclusivo costo y beneficio a: pagar los impuestos, mantener el cierre perimetral y especialmente a explotar económicamente el bien (realizó siembra de maíz para darle de comer a los animales de granja que tenía (gallinas, cerdos, vacas) en una propiedad colindante donde se encontraba su vivienda familiar). Desde éste momento se comenzó a poseer pública, pacífica y continuamente el bien a título de propietario.-

Ofrece prueba. Funda en derecho. Solicita que oportunamente haga lugar a la demanda, reconociendo como propietaria del bien inmueble identificado en autos a favor de la actora.-

A fs. 112/113 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena correr traslado de la

Poder Judicial San Luis

demanda a los demandados. Se ordena la publicación de edictos para la citación a las personas que se consideren con derecho al inmueble.- Se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza a través del Sr. Juez de Paz de San Francisco del Monte de Oro, adjunta acta a fs. 124.-

A fs. 115 luce Cédula Ley 22.172 de notificación a los demandados, Sres. Mariano Tito Bustos y Delia Raimunda Gimenez de Bustos y a fs. 118 luce constancia de su diligenciamiento.-

A fs. 119 se les da por perdido el derecho a contestar la demanda a los codemandados y se los declara rebelde.-

A fs. 130 se designa a la Sra. Defensora de Ausentes, al no haber comparecido ninguna persona alegando derechos sobre el inmueble en cuestión.-

A fs. 138/141 lucen publicaciones de edictos.-

A fs. 146 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. 149 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A fs. 163 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A fs. 185 luce informe de la Actuaría, donde consta la prueba producida.-

A fs. 188, 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. 189, luce constancia de reserva de alegatos presentados por la parte actora, lo que se agregan en este acto y se los tiene presentes.-

Poder Judicial San Luis

A fs. 192 luce vista a la Sra. Defensora de Ausentes, quien no formula objeciones a la prueba producida.-

A fs. 198 luce dictamen del Órgano de Contralor de las Tasas de justicia, quien no formula objeciones a la tasa oblada en autos.-

A Fs. 209 se resuelve medida para mejor proveer la que es cumplida según surge de autos a Fs. 213 junto a la constancia de reserva de la documental en Secretaría.-

A fs. 215 se ordena el pase de los autos para dictar sentencia providencia firma y consentida atento la constancia de recepción de la cédula electrónica en el servidor del patrocinante de la parte actora (fs. 216) y notificación al Sr. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil (fs. 217).-

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 a Fs. 05, Fs. 103 y a Fs. 106, ilustra acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos, materia de este juicio, confeccionado en fecha 10 de setiembre de 2009 por el Ingeniero Agrimensor Enrique O. A. Rubio y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 7/85/09 con fecha: 22 de Diciembre de 2009.-

Poder Judicial San Luis

b.- De Informes: Que, a fs. 102 luce informe del Registro de la Propiedad Inmueble el que certifica que el inmueble a usucapir se encuentra inscripto al Tomo 52 Dpto. Ayacucho, Folio 402, N° 340 de fecha 20/04/1966 a nombre de los Sres. MARIANO TITO BUSTOS y DELIA RAIMUNDA GIMENEZ DE BUSTOS. Y a fs. 107 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales constando que el inmueble no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.-

c.- Testimoniales: Los testigos declarantes a fs. 169/172, Sr. Jorge Puertas, Sr. Juan Alberto Calderón, Sra. Atilia Rafaela Vallejo y Sr. Javier Abaca, dan testimonio de que la poseedora actual del inmueble en cuestión, es la actora Sr. Nilda Bienvenida Soria y que el anterior poseedor del mismo fue el Sr. Mariano Tito Bustos, que era tío de la Sra. Nilda. Manifiestan que desde el año 1966, la explotación económica del bien la tuvo el Sr. Mariano Tito Bustos y desde 1977 hasta hoy, la Sra. Nilda Bienvenida Soria.-

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

d.- Reconocimiento Judicial: 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. 174 vta., efectuada por el Sr. Juez de Paz con competencia en el Partido de San Francisco del Monte de Oro, Departamento Ayacucho, provincia de San Luis Sr. Julio Hernán Camargo, el que dice textualmente en su parte pertinente: “...*me consituí en el domicilio indicado en dicho oficio, donde fui recibido por el actor señora Nilda Bienvenida Soria, D.N.I. 2.727.861, quien me facilitó la*

Poder Judicial San Luis

entrada a la propiedad y CONSTATE: Que se ingresa al inmueble por una puerta de palos y alambres, que se encuentra cerrado en todo su perímetro con alambrado de cinco hilos, postes y barretas de madera en buen estado de conservación. En el frente del mismo, sobre calle Víctor Volpe, aproximadamente un tercio de su superficie total se encuentra desmontado y desmalezado donde hay vestigios de haber sido cultivado, no así el resto de la propiedad donde hay abundante flora autóctona. Se observó en el interior de la propiedad y con frente también a calle Víctor Volpe, colocado un cartel con información del juicio motivo de esta inspección ocular. No se observó la presencia de ninguna otra persona en el lugar que impida este acto. Acompañan a esta constatación doce fotografías que certifico...” fechado 30 de Octubre de 2013.-

e.- Acta y fotografías: Que, al momento de llevarse a cabo por el Sr. Juez de Paz con competencia en el Partido San Francisco del Monte de Oro, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis Sr. Julio Héctor Camargo, en oportunidad de colocar el cartel indicativo en el inmueble se constata la colocación del cartel indicativo ordenado en los presentes autos y en un lugar visible (Cfr. fs. 124/125).-

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

f.- 1.- Libre deuda correspondiente al padrón 1898 a nombre de Bustos Mariano y otra expedida en fecha 19/01/2011 por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.-

f.- 2.- Boletas de pago de impuesto inmobiliario correspondientes al padrón 1898 a nombre de Bustos Mariano y otra a partir del año 1978 hasta el año 2010 en original.-

Poder Judicial San Luis

g.- Documental obrante en autos: A fs. 5, Fs. 103 y a Fs.106 luce plano de mensura 7/85/09 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Enrique O. A. Rubio en Setiembre de 2009 aprobado por Dirección General de Geodesia y Catastro en fecha 22 de Diciembre de 2009 y ordenada por la Sra. Nilda Bienvenida Soria.-

Se acompañó la documental que obra reservada en Secretaría en copia simple para ser agregada al expediente. Es así que a fs. 8 obra copia simple de Libre deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondiente al padrón 1898 a nombre del Sr. Bustos Mariano y otra. Si bien no se han presentado los pagos 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 usucapición 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 usucapición: 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

Poder Judicial San Luis

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. .-

A fs. 9/70 obran boletas de pago de impuesto inmobiliario en copia simple correspondientes al padrón 1898 a nombre de Bustos Mariano y otra a partir del año 1978 hasta el año 2010.-

A fs. 96 obra certificado de avalúo correspondiente al padrón 1898, a nombre de los Sres. Delia Raimundo Gimenez de Bustos y Mariano Lito Bustos.-

II.- Así lo expuesto, la suscripta entiende que se encuentran acreditados los extremos que se requieren en éste tipo de proceso y que por tanto es viable acceder a la demanda impetrada por el actor, toda vez que el Art. 4005 y concordantes del Código Civil establecen la procedencia de tal caso, encuadrándose en la figura de la accesión de posesiones, ya que procede la unión de posesiones de los antecesores las que no han sido viciosas, señalando la jurisprudencia al respecto: “El sucesor singular: El sucesor singular puede invocar en apoyo de la antigüedad la presunción emergente de los títulos de sus antecesores, si en cada una de las transmisiones concurren los requisitos del justo título.- SCBA, 5/8/47, JA 1947-III-414, f. 7961, Cº LPI., 13/12/46, JA 1947-I-54. F.6955”. pág.331, COD. CIVIL Anotado. TOMO 3. SALAS- TRIGO REPRESA.-

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

Poder Judicial San Luis

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 la **SRA. NILDA BIENVENIDA SORIA – D.N.I. Nº 2.727.861, con domicilio real en calle: Avenida Centenario y Pasaje Pedernera de la Localidad de San Francisco del Monte de Oro, Provincia de San Luis, ha adquirido por POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en calle Víctor Volpe - Río Juan Gomez, partido de San Francisco, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, el que se encuentra integrado por una parcela: PARCELA A, limita: NORTE: calle Víctor Volpe; ESTE: callejón de tierra; SUR: Sr. Nemesio Gordillo (padrón 2.888 - receptoría San Francisco); OESTE: Sr. Nemesio Gordillo (padrón 2.888 – receptoría San Francisco), con una superficie de **NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS Y CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (9.156,58 m2)**, conforme plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Enrique O A. Rubio en fecha 10 de Setiembre de 2009, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales

Poder Judicial San Luis

el 22/12/09 bajo el Número: 7/85/09, designado catastralmente como padrón provisorio 1898 e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 52, de Ayacucho, Folio N° 402, Número N° 340,-

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 del 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 y oportunamente archívese.-

t.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. IRMA INES CASTRO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1 NO SIENDO NECESARIA LA FIRMA MANUSCRITA (ART.11 ACUERDO 263/2015).-

Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 263/15, art.11 STJSL.

Poder Judicial San Luis