EXP 245579/12
"PALACIOS CELSO OSVALDO C/ VILLEGAS JUAN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"
#ACT_NUMERO#

Nº 116 / 2015

San Luis, Doce de Mayo de 2015

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **"PALACIOS CELSO OSVALDO C- VILLEGAS JUAN S- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" EXPTE. 245579/12**, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a Fs. 309/313 se presenta la parte actora, Sr. Celso Osvaldo Palacios y con el patrocinio letrado de la Dra. Andrea Pedano, deduce demanda de Posesión Veinteañal, del inmueble identificado como PARCELA 7 en el plano de mensura adjunto, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Enrique O. A. Rubio en fecha 05 de Diciembre de 2011, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 08 de Marzo de 2012 bajo el Número 2/116/11 con una superficie total de SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (645,46 m2) con padrón provisorio Nº 410041, ubicado en el Departamento Coronel Pringles, Partido Rosario, sobre calle Chancay N° 1018 esq. Calle Estanislao del Campo La Toma, de la Provincia de San Luis. La misma es

descripta con las siguientes medidas: 1-2 se miden: 15,83 mts., 2-3 se miden: 6,00 mts., 3-4 se miden: 28,33 mts., 4-5 se miden: 20,00 mts. y finalmente de 5-1 se miden: 32,70 mts.. Asimismo limita: NORTE: Sra. Inés Castro (padrón 410042 – Rec. La Toma); ESTE: Sr. Domingo Funes (padrón 410040 – Rec. La Toma); SUR: calle Estanislao del Campo; OESTE: calle Chancay. El inmueble en cuestión se encuentra inscripto al Tomo 31 de Pringles Folio 459 N° 358 Inscr. 2° en el Registro de la Propiedad Inmueble De las observaciones del plano surge que tanto el título como el padrón se encuentran a nombre del Sr. Juan Villegas, materializándose los vértices con postes de madera.. La demanda es interpuesta contra el Sr. Juan Villegas y/o sus herederos y/o quien o quienes se consideren con derecho respecto del inmueble descripto ut supra, solicitando que en su oportunidad se dicte sentencia de prescripción adquisitiva declarando adquirido el dominio del inmueble objeto de la presente acción por la actora con costas en caso de oposición.-

Aduce la actora que el origen de su posesión ejercida con ánimo de dueño sobre el inmueble que pretende usucapir, data de hace más de veinte años, manifestando que lo es, más precisamente, desde el año 1986. Indica que la causa de la misma radica en la entrega que de predio le hicieron sus padres a él y a su cónyuge. Señala que desde ese año ocupan en calidad de propietarios el inmueble y en forma efectiva, pública y pacífica, sin interferencia y ejerciendo actos animus domini, por consiguiente superando ampliamente el mínimo exiggido por la ley vigente.-

Formula una enumeración de carácter enunciativa, tanto de los actos posesorios realizados en el inmueble objeto de la presente acción como así también de las mejoras incorporadas a éste: mensura del inmueble, cerramiento del predio, edificación de casa habitación que es el lugar en donde vive la actora con su familia, instalación de energía eléctrica, gas, teléfono y cable, construcción de dos dormitorios, un baño y una cocina comedor.-

Expresa que ha realizado el pago del impuesto inmobiliario y de las tasas municipales que gravan al inmueble, acreditando sus dichos con la documental acompañada al interponer la demanda.-

Por último, señala que el inmueble figura inscripto en los registros y empadronado a nombre del Sr. Juan Villegas, quien, manifiesta, ha fallecido hace muchos años y es en virtud de la necesidad de sanear la situación dominial y de propiedad del inmueble, que se inicia la presente acción.-

Funda en derecho. Ofrece pruebas. Solicita que ordene el traslado de la demanda, haga lugar a la misma en todos sus términos, con costas en caso de oposición.-

A Fs. 330/331 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena la publicación de edictos por el término de ley. Se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza a través de la Sra. Juez de Paz Sra. Laura Escudero Ferrari, adjunta acta y fotografía a Fs. 334/335.-

A Fs. 339/342 lucen publicaciones de edictos.-

A Fs. 348 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A Fs. 361 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A Fs. 389 luce informe de la Actuaria, donde consta la prueba producida.-

A Fs. 392 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. 394/396 lucen alegatos presentados por la parte actora.-

A Fs. 401 luce contestación de vista a la Sra. Defensora de Ausentes, quien no formula objeciones a la prueba producida.-

A Fs. 406 luce dictamen del Órgano de Contralor de las Tasas de justicia, quien no formula objeciones a la tasa oblada en autos.-

A Fs. 411 se ordena el pase de los autos para dictar sentencia providencia firme y consentida atento notificación por cédula electrónica, cuya constancia de recepción en el servidor de la patrocinante de la parte actora luce a Fs. 412 y notificación al Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil luce a Fs. 413.-

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, en autos a Fs. 05 y a Fs. 324 y que para éste acto tengo ante mi vista, ilustra acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos, materia de este juicio, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Enrique O. A. Rubio y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 2/116/11 con fecha: 24 de Abril de 2013.-

b.- De Informes: Que, **a Fs. 16** luce informe del Registro de la Propiedad Inmueble el que certifica que el inmueble a usucapir se encuentra inscripto al Tomo 31 de Pringles Folio 459 N° 358 de fecha 28/10/1966 Inscr. 2° a nombre del Sr. Juan Villegas. A Fs. 18 y a Fs. 325 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales constando que el inmueble no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre de la Provincia de San Luis.-

Que a Fs. 21 luce informe expedido por la Municipalidad de La Toma el que certifica que el inmueble ubicado en calle Chancay N° 1018 esquina Estanislao del Campo, empadronado bajo el número 410041, receptoría La Toma, no afecta el patrimonio municipal.-

Que a Fs. 319 luce informe expedido por el Registro de Juicios Universales el que certifica que no se encuentra inscripta sucesión a nombre del demandado Sr. Juan Villegas.-

c.- Testimoniales: Los testigos declarantes a Fs. 379/383, Sra. Norma Susana Jofré, Sr. Jesús Carmelo Arce, Sra. Liliana Inés González, Sra. María Luisa Funes, Sr. Mario Antonio Oliva, todos ellos vecinos de la actora, en forma coincidente dan testimonio de que conocen el inmueble que se pretende usucapir y que el poseedor del mismo es el actor, Sr. Celso Osvaldo Palacios, que vive con su esposa y sus dos hijas en el predio y lo hace desde hace más de veinticinco años. Declaran que el inmueble se encuentra cerrado, que el actor realizó construcciones en el mismo y ampliaciones, como así también la instalación de gas.-

De tales testimonios se infiere: la antigüedad de la ocupación del inmueble por el actora y 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. 376, acompaña fotografías las que obran a Fs. 377/378, efectuada por la Sra. Juez de Paz con competencia territorial en la Localidad de La Toma, provincia de San Luis, Sra. Laura Escudero Ferrari, el que dice textualmente en su parte pertinente*: "…procedo a efectuar Reconocimiento Judicial constatando lo siguiente: Soy atendida por los Sres. CELSO OSVALDO PALACIOS DNI N° 17.245.494 y CRISTINA VIVIANA LÓPEZ DNI N° 17.714.686 quienes proceden a permitirme el ingreso inmueble señalado. Se trata de un inmueble cerrado en sus cuatro costados mayormente con alambre tejido y vegetación, el ingreso principal se ubica por intersección de calles Chancay y Estanislao del Campo. En el frente de la vivienda se observa un cartel de aprox. Un metro por un metro donde se lee:*

"INMUEBLE SUJETO A POSESIÓN VEINTEAÑAL" AUTOS: "PALACIOS CELSO OSVALDO C/ VILLEGAS JUAN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" EXPTE. N° 245579/12 JUZGADO: CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1 DE LA CIUDAD DE SAN LUIS – PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL JUEZ: DRA. IRMA INÉS CASTRO". En el predio se observa dos habitaciones de adobes, una en ruinas y otra en uso conectada con el resro de la vivienda que se trata de una construcción en material. La vivienda, consta de 2 dormitorios y un baño que se conectan por un pasillo a la cocina comedor, la misma está habitada, en buen estado de conservación y mantenimiento. La misma denota estar siendo habitada por el matrimonio Palacios y su hija, ya que en el interior de la misma se encuentran sus pertenencias personales, todos los utensilios, artefactos necesarios para su habitabilidad. En el resto del inmueble está lo que sería el patio con árboles de sombra, una pileta pelopincho y un tinglado que cumple funciones de garaje…" fechado 13 de Marzo de 2014.-

e.- Acta: Que, al momento de llevarse a cabo por la Sra. Juez de Paz con competencia en la Localidad de La Toma, provincia de San Luis, Sra. Laura Escudero Ferrari, en oportunidad de colocar el cartel indicativo en el inmueble por ella se constata la colocación del cartel indicativo ordenado en los presentes autos y en un lugar visible en el acceso principal del inmueble (Cfr. Fs. 334/335 acta y fotografías).-

f.- Documental reservada en Secretaría y que para este acto tengo ante mi vista, se infiere: Al interponer la demanda se acompañó boletas de impuesto inmobiliario correspondientes al padrón 410041 a

nombre del Sr. Juan Villegas con sus correspondientes constancias de pago y por el período comprendido entre los años 1988/2012.-

Boletas correspondientes a tasas municipales y boletas por agua corriente, expedidas todas ellas por la Municipalidad dela Toma correspondientes al padrón 410041 a nombre del Sr. Juan Villegas (Celso Osvaldo Palacios) período comprendido entre los años 1986/2012.-

Boletas correspondientes al pago de energía eléctrica EDESAL a nombre del Sr. Palacio M., facturas de televisión por cable TVSAT a nombre de la Sra. Cristina López, recibos de Cooperativa Telefónica a nombre del Sr. Celso Osvaldo Palacios y boletas de ECOGAS a nombre del Sr. Celso Osvaldo Palacios. Todos con sus constancias de pago, en original y dirigidas al domicilio de Chancay N° 1018, La Toma.-

g.- Documental obrante en autos: g.- 1.- A Fs. 5 obra plano de mensura del inmueble que es objeto de la presente acción y cuya descripción se realizó ut supra **punto a**.-

g.- 2.- Acta de defunción del Sr. Juan Villegas en copia certificada. Acta de matrimonio celebrado entre el Sr. Celso Osvaldo Palacios y la Sra. Cristina Viviana López en copia certificada obrante a Fs. 7. Actas de nacimiento de las hijas del actor en copias certificadas por el Juez de Paz de La Toma, agregadas a Fs. 8/9.-

g.- 3.- A Fs. 13 luce informe catastral y a Fs. 14 luce certificado de avalúo ambos correspondientes al padrón 410041 receptoría La Toma a nombre del Sr. Juan Villegas del que surge que el mismo posee

inscripción de dominio Pring-31-459-358, emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.-

g.- 4.- Boletas de impuesto inmobiliario todas ellas con sus constancias de pago correspondientes al padrón 410041 a nombre del Sr. Juan Villegas, comprendiendo las mismas el período de los años 1989/2011.-

g.- 5.- A Fs. 478 se glosaron boletas de pago de tasas municipales correspondientes al padrón 410041 las que se encuentran algunas sólo a nombre del Sr. Juan Villegas y otras a nombre del Sr. Juan Villegas y del Sr. Celso Palacios, comprendiendo ellas el período desde el año 1986 hasta el año 2010.-

g.- 6.- A Fs. 219/231 obran 25 (veinticinco) facturas de TV SAT La Toma con constancia de pago a nombre de la Sra. Cristina López y dirigidas al domicilio Chancay N° 1018 correspondiente a los años 2007/2012. A Fs. 232/243 obran 12 (doce) recibos con constancia de pago de COOPERATIVA TELEFÓNICA a nombre del Sr. Celso Osvaldo Palacios con domicilio en Chancay N° 1018 correspondiente a los años 2009/2010.-

g.- 7.- A Fs. 244/281 lucen 38 boletas y constancia de pago de consumo de energía eléctrica correspondiente al NIS 1102419 a nombre del Sr. Palacio M dirigido al domicilio Chancay N° 1018 La Toma y referido al consumo de los años 2007/2012.-

g.- 8.- Solicitud de modificación de datos del suministro de energía eléctrica obrante a Fs. 282 a nombre del Sr. Celso Osvaldo Palacios con

domicilio en Chancay N° 1018 Barracas La Toma expedido en fecha 19/06/2012.-

g.- 9.- Se agregaron 22 boletas con sus constancias de pago de ECOGAS a nombre del Sr. Celso Osvaldo Palacio dirigidas al domicilio Chancay N° 1018 La Toma número de cuenta 514861 comprendiendo ellas el consumo de los años 2008/2012, las que obran a Fs. 283/304.-

g.- 10.- Copias simples de DNI del Sr. Celso Osvaldo Palacios y de la Sra. Cristina Viviana López, en ambos figura registrado como domicilio Chancay 1018 La Toma Coronel Pringles San Luis (cfr. Fs. 305/306).-

g.- 11.- A Fs. 308/308 lucen cuatro fotografías en las que se muestran imágenes de la vivienda tomadas antes y después de las mejoras, desde afuera y en su interior.-

g.- 12.- A Fs. 327 luce informe catastral correspondiente al padrón 410041 a nombre del Sr. Juan Villegas ubicado en el domicilio Pública N° 1018 y Pública – La Toma – Coronel Pringles – San Luis – Argentina y en el que se detalla inscripción de dominio: Pring-31-459-358 y con una superficie de 653 m2

g.- 17.- A Fs. 10/11 luce Libre Deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondiente al padrón 410041 en 2 fojas a nombre del Sr. Juan Villegas, fechado el día 17/10/2012. Se registran pagos periódicos y si bien no se han presentado 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 usucapión 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 usucapión: 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 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.*.-

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 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 artículos 4005, 4015 y concordantes del Código Civil;

FALLO:

HACIENDO LUGAR a la demanda en todos sus términos. En su mérito **DECLARANDO** que el **SR. CELSO OSVALDO PALACIOS - DNI Nº 17.245.686**, con domicilio real en Chancay N° 1018, localidad de La Toma, provincia de San Luis, ha adquirido por **POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en el Departamento Coronel Pringles, Partido Rosario, cobre calle Chancay N° 1018 esq. Calle Estanislao del Campo, provincia de San Luis, descripta con las siguientes medidas: 1-2 se miden: 15,83 mts., 2-3 se miden: 6,00 mts., 3-4 se miden: 28,33 mts., 4-5 se miden: 20,00 mts. y finalmente de 5-1 se miden: 32,70 mts., limitando: NORTE: Sra. Inés Castro (padrón 410042 – Rec. La Toma); ESTE: Sr. Domingo Funes (padrón 410040 – Rec. La Toma); SUR: calle Estanislao del Campo; OESTE: calle Chancay designado catastralmente en forma provisoria como padrón 410041, con una superficie total de 645,46 m2, conforme plano de mensura N° 2/116/11 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Enrique O. A. Rubio y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día 08 de Marzo de 2012, inscripto en el

Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 31 – de Pringles Folio 459 – N° 358 Inscr. 2°.-

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 de la 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. Y a la Sra. DEFENSORA DE AUSENTES con la remisión del expediente a su Despacho y oportunamente archívese.-

t.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR IRMA INÉS CASTRO JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1 NO SIENDO NECESARIA LA FIRMA MANUSCRITA (ART.11 ACUERDO 224/2014)