EXP 210112/11
"LOPEZ JORGE OSCAR C/ NUÑEZ RAUL AUGUSTO S/ POSESION"
#ACT_NUMERO#

Nº 188 / 2015

San Luis, Siete de Julio de 2015

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **"LÓPEZ JORGE OSCAR C/ NÚÑEZ RAÚL AUGUSTO S/ POSESIÓN" EXPTE. 210112/11**, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a Fs. 9/12 se presenta el actor, Sr. Jorge Oscar López y por intermedio de sus patrocinantes, el Dr. Juan Manuel Arce y la Dra. María Belén Lucero Estrada, deducen demanda de Posesión Veintieañal, del inmueble identificado como PARCELA A en el plano de mensura adjunto, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Guillermo Aguado, en fecha 10 de Septiembre de 2009, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 18 de Enero de 2010 bajo el Número 1/254/09 con una superficie total de QUINCE HECTÁREAS SIETE MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (7 ha 7.700 m2) con padrones provisorios Nº 103.818, N° 103.819 y N° 103.820, ubicado en el Departamento De La Capital, Partido La Capital, en Algarrobos Blancos (Ruta Nacional N° 146, de la Provincia de San Luis. La misma es descripta con las siguientes medidas: A-B se miden: 236,80 mts., B-I se

miden: 527,10 mts., I-H se miden: 230 mts., H-G se miden: 687,44 mts. y finalmente de G-A se miden: 106,27 mts.. Asimismo limita: NORTE: Sra. María Rosario Edwarda de Landa de Ovalle Correa (padrón 1840 – Receptoría Charlone); ESTE: Sra. María Rosario Edwarda de Landa de Ovalle Correa (padrón 1842 – Receptoría Charlone); SUR: F.O.F.G. S.R.L. (Padrón 2591 – Receptoría Capital); OESTE: Sr. Oscar Videla (padrón 93118 – Receptoría Charlone) y Ruta Nacional N° 146. El inmueble en cuestión se encuentra inscripto al Tomo Tomo 39 (Ley 3236) de Capital Folio 281 N° 11879 y al Tomo 136 (Ley 3236) de Capital Folio 388 N° 42814 en el Registro de la Propiedad Inmueble. De las observaciones del plano surge que el inmueble mensurado se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos a nombre del Sr. Jorge Oscar López y del Sr. Raúl Augusto Núñez con los números 103.818, 103.819 y 103.820. La demanda es interpuesta contra el Sr.

Raúl Augusto Núñez respecto del 50% indiviso del inmueble descripto ut supra, solicitando que al momento de dictar sentencia acoja la demanda en todas y cada una de sus partes, declarando adquirido el dominio pretendido y ordenando al Registro de la Propiedad Inmueble su toma de razón

Aduce el actor que es poseedor actual de la totalidad del inmueble de referencia en calidad de dueño y en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el 11 de Septiembre de 1989, no habiendo tenido nunca reclamos del mismo ni judicial ni extrajudicialmente.-

Manifiesta que mediante escritura pública N° 172 otorgada por él y por el Sr. Luis Núñez y autorizada por el escribano Juan Ángel Carnevale

en fecha 11 de Septiembre de 1989, adquirió el 50% indiviso del inmueble ubicado en el lugar denominado “Los Algarrobos Blancos” del partido y departamento Capital, el que se individualiza como parcela 77 en el plano 7735 con una superficie de 15 hectáreas 77 áreas inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 136 (Ley 3236) de Capital Folio 388 N° 42814.-

Del mismo modo indica que mediante escritura pública N° 173 otorgada por él y los herederos del Sr. Raúl Augusto Núñez Sra. Nélida Maldonado de Núñez, Sr. Fabián Alberto Núñez y Sr. Juan Carlos Núñez y autorizada por el escribano Juan Ángel Carnevale en fecha 11 de Septiembre de 1989, adquirió los derechos hereditarios y posesorios sobre el 50% restante del inmueble descrito ut supra, el que se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 39 (Ley 3236) de Capital, Folio 281 N° 11879 a nombre del Sr. Raúl Augusto Núñez.-

Señala que en consecuencia y por expuesto resulta ser el propietario del 50% del inmueble rural y poseedor del 50% restante por lo que a los fines de obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del 100% del predio es que inicia la presente acción.-

Por último, pone de manifiesto que en el inmueble ha realizado una serie de actos posesorios, tales como: desmalezado, limpieza de arbustos, emparejado y nivelación, sustitución de antiguos cercos de ramas por alambrados en todo su perímetro, construcción de una pequeña casa, instalación de luz eléctrica y desarrollo en el inmueble de

fabricación de ladrillos ubicando allí camiones de traslado, horno y materiales.-

Funda en derecho. Ofrece pruebas. Formula reservas. Solicita que oportunamente haga lugar a la demanda en todas y cada una de sus partes, con costas.-

A Fs. 45 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena correr traslado de la misma al demandado ordenándose su notificación personal o por cédula al domicilio real denunciado. La misma se encuentra debidamente diligenciada y luce a Fs. 51/52. Se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza a través del Sr. Oficial de Justicia Sr. Oscar R. Britos, adjunta acta a Fs. 61.-

A Fs. 63 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A Fs. 72 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A Fs. 94 luce informe de la Actuaria, donde consta la prueba producida.-

A Fs. 97, 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. 109 luce dictamen del Órgano de Contralor de las Tasas de justicia, quien no formula objeciones a la tasa oblada en autos.-

A Fs. 111/114 lucen los alegatos presentados por la parte actora.-

A Fs. 118 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 del patrocinante de la parte actora luce a Fs. 120.-

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. 7 y a Fs. 36, ilustra acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos, materia de este juicio, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Guillermo Aguado en fecha 10 de Septiembre de 2009 y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 1/254/09 con fecha 18 de Enero de 2010.-

b.- De Informes: Que a Fs. 5 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.-

Que a Fs. 21 luce informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble el que certifica que el inmueble a usucapir se encuentra inscripto al Tomo 136 Ley 3236 Dpto. Juan Martín de Pueyrredón Folio

388 N° 42.814 de fecha 11/12/1989 a nombre del SR. Jorge Oscar López en el 50 % indiviso y al Tomo 39 Ley 3236 Dpto. Juan Martín de Pueyrredón Folio 281 N° 11.879 de fecha 13/05/1975 a nombre del Sr. Raúl Augusto Núñez y del Sr. Luis Núñez encontrándose registrada una modificación en el mismo ya que figura haberse enajenado el 50 % del inmueble de propiedad del Sr. Luis Núñez a favor del Sr. Jorge Oscar López.-

c.- Testimoniales: Los testigos declarantes a Fs. 77/85, Sr. José Antonio Perroni, Sr. Darío Ricardo Gitto, Sr. Walter Ariel Blanco y Sr. Oscar Videla, todos ellos manifiestan conocer al actor de éste juicio, los tres primeros por ser compañeros de trabajo y el último por ser quien se encarga de realizar los arreglos a su vehículo. En forma coincidente, declaran que el actor realiza actos posesorios en el inmueble desde el año 1989 y mencionan: tareas de desmonte, limpieza, construcción de una vivienda con baño, siembra, alambrado, instalación de energía eléctrica, agua, pago de impuestos inmobiliarios. Dicen que en el predio el actor se dedica a la fabricación de ladrillos ubicando allí los hornos correspondientes, camiones y otros elementos de trabajo. Por último se destaca que los testigos dicen no conocer al demandado en autos ni que alguien haya reclamado la propiedad del inmueble.-

De tales testimonios se infiere acabadamente: 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. 90 (transcripta a Fs. 91), efectuada por la Secretaria N° 3 del Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 1, Dra. María Dolores Montes, el que dice textualmente en su parte pertinente*: "…constatando la existencia de una construcción de material nuevo compuesto por una cocina comedor, con instrumentos de cocina, mesa, sillas, un futón para dormir, asador con estufa interna una puerta con salida a la construcción de un futuro galpón, como lo refiere el actor, en el exterior dos camiones cargadores, un cuatriciclo, una camioneta, varios animales domésticos de granja como gallinas, cabras, etc. Manifiesta el actor que es empleado del Poder Judicial de la Nación, pero se dedica a la fabricación de ladrillos y transporte de áridos. Dice que viene todos los días a esta propiedad. Ha efectuado numerosos trabajos en el campo, como alumbramiento, tendido de luz eléctrica, agua potable. Aclara que los camiones son volcadores. Se constata la existencia de dos pequeños inmuebles en el campo, refiriendo (el actor) que son perlo los trabajadores de los hornos ladrilleros ya que se deben permanecer todo el día en el lugar. Se constata además la existencia de hornos ladrilleros, tres obreros trabajando en la fabricación de ladrillos. Manifiesta el actor que no son obreros suyos sino en común con su socio. Las viviendas en las que pernoctan los trabajadores son de su propiedad. Se constata la existencia de alumbramiento de la totalidad del frente del campo hasta donde se puede ver, refiriendo haber realizado tareas de desmalezamiento permanente…"* fechado 05 de Septiembre de 2013.-

e.- Acta: Que, al momento de llevarse a cabo por el Sr. Oficial de Justicia, Sr. Oscar R. Britos, en oportunidad de colocar el cartel indicativo

en el inmueble por ella se constata la colocación del mismo en el inmueble (Cfr. Fs. 61 acta).-

f.- Documental reservada en Secretaría y que para este acto tengo ante mi vista, se infiere: Escritura Pública N° 172 Venta de Derecho Indiviso otorgada por el Sr. Luis Núñez a favor del Sr. Jorge Oscar López y autorizada por el escribano Juan Ángel Carnevale en fecha 11 de Septiembre de 1989. Por medio de la misma se vende y transfiere el 50% indiviso de la fracción de campo ubicada en "Los Algarrobos Blancos" partido y departamento Capital de la provincia de San Luis inscripta al Tomo 39 (Ley 3236) de la Capital Folio 281 N° 11.879 en el Registro de la Propiedad Inmueble. Por la referida transacción se pacta entre las partes una suma de dinero el que al momento de su celebración ya se encuentra abonado.-

Extracto de título inscripción al Tomo 39 de Capital Folio 281 N° 11.879 y extracto de título inscripción al Tomo 136 de capital 388 N° 42.814 y escritura pública N° 173 de Cesión de Derechos y Acciones Hereditarios y/o Posesorios otorgada por los herederos de Raúl Augusto Núñez a favor del Sr. Jorge Oscar López y autorizada por el escribano Juan Ángel Carnevale en fecha 11 de Septiembre de 1989. Por medio de la misma se ceden y transfieren los derechos y acciones hereditarios y/o posesorios que le corresponden a los cedentes sobre el 50% de una fracción de campo ubicada en "Los Algarrobos Blancos" partido y departamento Capital, provincia de San Luis inscripta al Tomo 39 (Ley 3236) de la Capital Folio 281 Número 11.879. Se pacta un precio cierto en dinero por la cesión en cuestión, habiendo sido percibido por los cedentes conforme surge del instrumento.-

La documental descrita precedentemente refiere a la veracidad de los dichos vertidos por la actora en la demanda en cuanto al modo, la causa y la fecha en que comenzó a ejercer la posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

Ocho fotografías en las que se observa en el lugar una pequeña construcción, camiones, herramientas de trabajo y ladrilos. De las mismas surge que en el predio el actor realiza la actividad mencionada y a la que se dedica según sus dichos.-

Tres boletas de impuesto inmobiliario del año 2010correspondientes cada una de ellas a los padrones 103818, 103819 y 103820, todas ellas con sus constancias de pago y a nombre del Sr. Raúl Augusto Núñez y constancia de régimen de facilidades de pago a nombre del Sr. Jorge Oscar López con su constancia de pago.-

Cuatro boletas de EDESAL con constancias de pago a nombre del Sr. Jorge Oscar López dirigidas a CL MANZANA 20 N° PUERTA 14 AMPPYA SAN LUIS del año 2009 y 2010.-

Libre Deuda expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondientes al padrón 103820 – 6 en dos fojas a nombre del Sr. Raúl Augusto Núñez fechado el día 10 de Noviembre de 2010. Se registran pagos periódicos y si bien no se han presentado durante veinte años seguidos, 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.*.-

g.- Documental obrante en autos: g.- 1.- A Fs. 16/18 lucen certificados de avalúo fiscal correspondientes a los padrones 103818, 103819 y 103820 todos ellos a nombre del Sr. Jorge Oscar López y del Sr. Raúl Augusto Núñez. De las observaciones de los certificados en cuestión surge que el inmueble se encuentra inscripto al Tomo 136 Folio 388 Ley 3236 N° 42814 Departamento Capital y al Tomo 39 Folio 281 Ley 3236 N°! 11879 Departamento Capital en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

g.- 2.- A Fs. 38/41 obran agregados informes catastrales expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales correspondientes a los padrones 103818, 103819 y 103820 todos ellos a nombre del Sr.

Raúl Augusto López y del Sr. Jorge Oscar Núñez. De las observaciones de los mismos surge que el inmueble se encuentra inscripto al Tomo 39 Folio 281 Ley 3236 N° 11879 Departamento Capital en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

g.- 3.- A Fs. 59 luce copia simple de libreta cívica de la Sra. Lidia Leonor Gómez y a Fs. 60 luce copia simple de documento nacional de identidad DEL Sr. Bautista Camargo.-

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:

I) **HACIENDO LUGAR** a la demanda en todos sus términos. En su mérito **DECLARANDO** que el **Sr. Jorge Oscar López – DNI 14.448.799**, con domicilio real en calle Ayacucho N° 585, ciudad, provincia de San Luis, ha adquirido por **POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en el Departamento De La Capital, Partido Capital, en Algarrobos Blancos (Ruta Nacional N° 146, provincia de San Luis, descripta con las siguientes medidas: A-B se miden: 236,80 mts., B-I se miden: 527,10 mts., I-H se miden: 230 mts., H-G se miden: 687,44 mts. y finalmente de G-A se miden: 106,27 mts., limitando: NORTE: Sra. María Rosario Edwarda de Landa de Ovalle Correa (padrón 1840 – Receptoría Charlone); ESTE: Sra. María Rosario Edwarda de Landa de Ovalle Correa (padrón 1842 – Receptoría Charlone); SUR: F.O.F.G. S.R.L. (Padrón 2591 – Receptoría Capital); OESTE: Sr. Oscar Videla (padrón 93118 – Receptoría Charlone) y Ruta Nacional N° 146, designado catastralmente en forma provisoria como padrones 103.818, 103.819 y 103.820, con una superficie total de 15 ha 7.700 m2, conforme plano de mensura N° 1/254/09 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Guillermo Aguado en fecha 10 de Septiembre de 2009 y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día 18 de Enero de 2010, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 39 (Ley 3236) de Capital Folio 281 N° 11879 y al Tomo 136 (Ley 3236) de Capital Folio 388 N° 42814 en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

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 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 263/2015)