

Poder Judicial San Luis

**EXP 171924/9 "AGUILERA BENITO C/ ORTIZ RAMON S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA"**

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: NOVENTA Y NUEVE . V. Mercedes (S.L.), cinco de julio de dos mil dieciséis.- AUTOS: "AGUILERA BENITO C/ ORTIZ RAMON S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", Expte. N° 171924/9, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva conforme constancia de Secretaria de fs. 241 vta. Y VISTO: Que en fecha 27/10/2009 (fs. 01/68), comparece el Sr. Benito Aguilera, D.N.I. N°: 6.791.053, representado por el Dr. Rogelio Nicolás Sánchez Harriet, promoviendo formal demanda de adquisición de dominio por usucapión en contra del Sr. Ortiz Ramón Rubén, L.E N° 8.314.383, con domicilio desconocido y/o quienes fueran los propietarios del inmueble que pretende adquirir por este procedimiento y modo, cuya posesión detenta desde hace más de veinte años, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño.-Indica que el inmueble a adquirir por prescripción adquisitiva se encuentra ubicado en la localidad de Buena Esperanza, Departamento Gobernador Dupuy de la Provincia de San Luis, Matricula 9-88, Rubro 6, Asiento 1, Padrón N° 650193, Receptoría B. Esperanza, Mza. 24 e individualizado como Parcela 6, según plano especial de mensura para tramitar a título de dominio por prescripción adquisitiva, cuya copia obra glosada a fs. 238, confeccionado al efecto por el Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca, registrado provisoriamente ante el Área Catastro - DPIP bajo el N° 9/57/15 en fecha 01/10/2015, afectando totalmente el padrón citado ut supra a nombre de Ramón Rubén Ortiz con una superficie de 617.00 m2, el que se superpone totalmente a la Parcela 2 del plano de mensura 9-26-81 confeccionado por el Agrim. Juan A. Pérez y aprobado en fecha 26/02/1982 (conc. con plano obrante a fs.

Poder Judicial San Luis

70), limitando al Norte conforme Croquis según título con Parcela 1; al Sur, con calle San Luis; al Este con calle Bartolomé Mitre; y al Oeste, con Gabriel Lucero (h). Acompaña y ofrece Prueba. Que a fin de adecuar debidamente la litis y evitar futuras nulidades, a fs. 73 se ordena librar oficio al Juzgado Electoral de la Provincia, al Registro Civil y Capacidad de las personas, a fin de que informe sobre el domicilio del demandado.-Que a fs. 94 en mérito a lo normado por el Art. 145 del C.P.C.y.C se ordena practicar información sumaria a fin de determinar el domicilio del futuro demandado, la que se provee la ofrecida por el promoviente a fs. 110 y se produce según constancias de fs. 127/129, 136 y 144 de autos.- Que a fs. 151 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 al accionado 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. 154/158. Que previo informe del Actuario rendido respecto a la incomparecencia del demandado y del resultado de la publicación, a fs. 164 vta. se ordena la Vista a la Sra. Defensora de Ausentes, quien se expide a fs. 165 y asume la intervención de ley y niega todos y cada uno de los hechos argüidos por el actor en razón de carecer de instrucciones precisas al respecto. Que a pedido de la parte actora, a fs. 168 se abre la causa a prueba notificándose al efecto a las partes involucradas en la presente litis conforme así surge de las constancias de libramiento de cédulas a los respectivos correos electrónicos.-Que a fs. 172/218, 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. 220, obra informe del Actuario indicando que la prueba ofrecida se ha colectado íntegramente (conc. informe de fs. 171), por tanto seguidamente se clausura el periodo de prueba y se ponen

Poder Judicial San Luis

los autos a la Oficina para alegar, habiendo presentado el actor merituación de prueba según constancia de fs. 222/224.-Que habiéndose cumplimentado con los recaudos requeridos, a fs. 241 se llama autos para sentencia recibiendo seguidamente las actuaciones a despacho a sus efectos.- Y CONSIDERANDO: I. 1°) Que el actor se presenta promoviendo demanda de adquisición de dominio por usucapión, indicando que posee el inmueble a usucapir desde hace más de veinte años y que ha ejercido sobre el mismo actos posesorios en forma pública, pacífica, e ininterrumpida con ánimo de dueño. Indica que ha exteriorizado actos de real ocupación, habiendo construido en él su casa habitación realizando posteriormente mejoras en la misma, las que incluyen ampliaciones y cercado. Asimismo indica que ha efectuado el pago del impuesto inmobiliario, tasas de Municipalidad de Buena Esperanza y suministro de agua corriente.-2°) Que de la prueba ofrecida y colectada surge que: Prueba Documental: a) Que a fs. 6/8 obran agregadas al expediente copias certificadas de Impuestos Generales – Municipalidad de Buena Esperanza.-b) Que a fs. 9/17 corren glosadas copias certificadas de comprobantes de pago de facturas de suministro de agua corriente.-c) Que se han agregado a fs. 18/65 fotocopias certificadas de comprobantes de pago de impuesto inmobiliario.-d) *Que a fs. 70 y 87, obran planos de mensura a los efectos de tramitar dominio por usucapión confeccionada por el Agrimensor Juan Alberto Pérez, registrado provisoriamente ante la DPGC bajo el N° 9/26/81 en fecha 26/02/1982. *Que a fs. 238 obra agregado Plano de mensura conforme lo dispuesto por Art. 24 – Ley 14.159 a nombre del actor, confeccionado en el año 2014 a los efectos de tramitar la prescripción adquisitiva del inmueble en cuestión, confeccionado por el Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca, registrado provisoriamente y a tal fin por la Dirección Provincial de Catastro bajo el N° 9/57/15 en fecha 01 de Octubre de

Poder Judicial San Luis

2015, el que se superpone totalmente con la parcela "2" del plano aprobado N° 9-26-81 confeccionado por el Agrimensor Juan A. Pérez en el año 1982.-e) Que a fs. 71 se acompaña certificado de Libre Deuda al 30-12-2009 expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos – Área Rentas – f) Que a fs. 197/199 obra informe de dominio extendido por el Registro de la Propiedad Inmueble – San Luis. g) Que a fs. 86/88 obra informe extendido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales del año 2010.-h) Que a fs. 236 corre agregado certificado de Avalúo Fiscal actualizado y emitido por la dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 23/02/2016.-Prueba Testimonial Que de los testimonios ofrecidos y recepcionados el Sr. Ponce Jorge Antonio (fs. 141 y vta.) indica que conoce al actor en merito a ser empleado municipal de la calle y verlo en ocasión de ello. Manifiesta el deponente que conoce el inmueble, que allí vive el actor desde hace unos 30 años y que éste ha realizado ampliaciones y mejoras en el mismo.-La testigo Sra. Moreno Julia Petrona (fs. 192 y vta.), declara conocer al actor por ser vecino del pueblo. Manifiesta que el pretensor y su familia viven en la casa y que han realizado arreglos y construido otras dependencias en la casa, y que tienen un kiosko. Los testigos Sres. Geuna Héctor Andrés (fs. 193 y vta.); Calderón Ramón Juan (fs. 195) y Arias Omar Rubén (fs. 196), manifiestan conocer al actor, por ser vecinos de la localidad de Buena Esperanza, declarando en similar sentido al indicar que conocen el inmueble, que el accionante ha realizado ampliaciones y arreglos en la vivienda tales como un galpón, kiosko y que tienen conocimiento de que el promoviente es poseedor de la propiedad desde hace más de 20 años aproximadamente.-Prueba de constatación ocular: Que a fs. 214, obra constancia labrada por la Sra. Juez de Paz Lego de la Localidad de Buena Esperanza (S.L), quien habiéndose constituido en el lugar denunciado, es atendida por el Sr. Aguilera Benito

Poder Judicial San Luis

quien manifestó ser el dueño del inmueble, y procedió a constatar que el inmueble se encuentra ocupado por el actor junto a su esposa Lina Olery y el hermano del promoviente, Sr. Epifanio Aguilera, quien es discapacitado. Que el terreno se encuentra cercado totalmente, en la parte del frente y laterales con alambre tejido y al fondo con tapial de ladrillo. Que la vivienda cuenta con cuatro dormitorios, dos baños, cocina amplia, comedor amplio y salón comercial, está construida en su totalidad con ladrillos y revoques, los pisos son de cemento y granito. En el local comercial funciona un mercadito, donde se expenden bebidas, golosinas, lácteos, pan, verduras, helados, fiambres.-3°) a) Que el pretensor 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 de Vélez (conc. arts. 22,23 y 2551 – Ley 26.994). c) Que el bien inmueble objeto de litis es susceptible de ser adquirido por prescripción (art. 3952 conc. art. 2336 Cód. Civ. de Vélez). 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. Vélez – conc. 1899 y 2565 – Ley 26.994), haciéndolo de modo público y pacífico, ejerciendo y exteriorizando actos posesorios tales como haber construido en el inmueble en cuestión su casa habitación, realizando posteriormente mejoras en el mismo que incluyen ampliaciones, cercado como así también haber efectuado el pago del impuesto inmobiliario, tasas de Municipalidad de Buena Esperanza y suministro de agua corriente.-4°) Que frente a la incontestación de demanda, en principio corresponde tener por reconocidos y ciertos los extremos invocados y

Poder Judicial San Luis

acreditados por el promoviente (arts. 486, conc. 356 inc. 1º Cpr.Civ. y art. 919 Cód. Civil Vélez conc. art. 263 Ley 26.994). 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.), declarando adquirido el dominio a partir del dictado de la presente resolución y su respectiva inscripción (conc. art. 1905 Ley 26.994).-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 y DPIP. Por lo indicado, y normas jurídicas citadas: RESUELVO I) Hacer lugar a la demanda por el Sr. Benito Aguilera, D.N.I. N°: 6.791.053, en contra del Sr. Ortiz Ramón Rubén, L.E N° 8.314.383 y/o quienes fueran los propietarios del inmueble. II) Declarar que a partir del dictado de la presente, el Sr. Benito Aguilera, D.N.I. N°: 6.791.053 ha adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble ubicado en la localidad de Buena Esperanza, Departamento

Poder Judicial San Luis

Gobernador Dupuy de la Provincia de San Luis, Matricula 9-88, Rubro 6, Asiento 1, Padrón N° 650193, Receptoría B. Esperanza, Mza. 24 e individualizado como Parcela 6, según plano especial de mensura para tramitar a título de dominio por prescripción adquisitiva, cuya copia obra glosada a fs. 238, confeccionado al efecto por el Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca, registrado provisoriamente ante el Área Catastro - DPIP bajo el N° 9/57/15 en fecha 01/10/2015, afectando totalmente el padrón citado ut supra a nombre de Ramón Rubén Ortiz con una superficie de 617.00 m², el que se superpone totalmente a la Parcela 2 del plano de mensura 9-26-81 confeccionado por el Agrim. Juan A. Pérez y aprobado en fecha 26/02/1982 (conc. con plano obrante a fs. 70), limitando al Norte conforme Croquis según título con, parcela 1; al Sur, calle San Luis; al Este con calle Bartolomé Mitre; y al Oeste, Gabriel Lucero (h).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 expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente: a) Por Secretaría cumpliméntese con la Resolución N° 16 – STJSL-A-A- 2014 (cc art. 921 del CPCC) y b) Queda a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de lo dispuesto por el art. 921 del CPCyC. VI) Diferir la regulación de honorarios inter se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite debidamente actualizada la situación tributaria de los

Poder Judicial San Luis

profesionales actuantes por ante la AFIP y DPIP. Notifíquese.
Protocolícese.”.- FDO. DRA. ROSANA PEREZ – JUEZ.-