

Poder Judicial San Luis

EXP 248267/13

**"SOSA DAMASIO DEL ROSARIO C/ MILAN URSULA Y OTRO S/
POSESIÓN"**

SENTENCIA DEFINITIVA N° 48 / 2017.-

San Luis, 24 de Abril de 2017.-

VISTOS: Los presentes autos, pasados a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen,

RESULTA: Que a Fs. 49/56 se presenta el Sr. Damasio del Rosario Sosa y por intermedio de la letrada apoderada, Dra. María Laura Gómez, deduce demanda de posesión veinteañal, del inmueble identificado como PARCELA A en el plano de mensura adjunto, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Juan Carlos Noriega, en fecha 20 de noviembre de 2011, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 17 de abril de 2012 bajo el Número 7/34/12 con una superficie total de DIECISIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS Y TREINTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (17.733,39 m²) con padrón provisorio 280.133 y 280.136 receptoría Luján, ubicado en el Departamento Ayacucho, Partido Luján, en la calle 25 de mayo s/n – calle Mariano Moreno s/n, de la Provincia de San Luis. La misma es descripta con las siguientes medidas: 1-2 se miden: 41,32mts., 2-3 se miden: 39,15mts., 3-4 se miden: 55,18mts., 4-5: se miden: 113,02mts., 5-6 se miden: 13,38mts., 6-7 se miden: 98,07 mts., 7-8 se miden: 29,95mts., 8-9 se miden: 76,25mts., 9-10 se miden: 53,02mts., 10-11 se miden: 59,75 mts. y finalmente 11-1 se miden: 49,80 mts.. Asimismo limita: NORTE: propietario desconocido (padrón 280132 – rec. Luján) y calle Mariano Moreno; ESTE: calle Mariano Moreno, Sr. Jesús Ramón Carreño y Sr. Germán Rodríguez (padrón 280134 – rec. Luján), Sr. Alberto Fernández (padrón 280135 – rec. Luján); SUR: calle 25 de mayo, Sra. María Micaela Escudero de Ayala (padrón 280137 – rec. Luján); OESTE: Sr. Honorio Moyano (padrón 936497 – rec. Luján), Sr. Jorge Raúl Linares (padrón 280145 – rec. Luján), Sr.

Poder Judicial San Luis

Jorge Raúl Linares (padrón 280144 – rec. Luján), Sra. María Micaela Escudero de Ayala y Sra. Telma Sosa Tiburcia (padrón 280137 – rec- Luján). El inmueble en cuestión carece de inscripción dominial en el Registro de la Propiedad Inmueble. La demanda es interpuesta contra la Sra. Úrsula Milán de Díaz y contra la Sra. Antonia Milán de Vogel.-

Aduce que según surge de la escritura pública N° 6 de fecha 28/02/1942 y autorizada por el escribano Eusebio Moyano, la Sra. Antonia Milán Vógel y la Sra. Amalia Milán de Bennett, manifiestan ser propietarias y poseedoras por partes iguales del inmueble que se describe en la referida escritura y que obra a Fs. 23/25, a cuyos datos me remito por razones de brevedad, y que les corresponde por herencia en las sucesiones del Sr. Felipe Milán y de la Sra. Úrsula Gómez. Aclara que la Sra. Amalia Milán de Bennett actúa en representación de su madre fallecida, la Sra. Mercedes Milán. Seguidamente y en dicho acto realizan la partición y adjudicación extrajudicial del inmueble integrante del acervo hereditario, a favor de la Sra. Amalia Milán de Bennett, de la Sra. Antonia Milán de Vógel y de la Sra. Úrsula Milán de Díaz, quien al no haber estado presente en ese momento, mediante escritura pública N° 11 de fecha 25/03/1943, autorizada por el escribano Eusebio Moyano, presta absoluta y entera conformidad en relación a las porciones adjudicadas en la partición de herencia realizada. La misma obra a Fs. 26.-

Manifiesta que mediante escritura pública de fecha 16/01/1963, obrante a Fs.27/28, la Sra. Úrsula Milán de Díaz, otorga poder especial a favor del Sr. Felipe Díaz, a los fines de que en su nombre y representación venda el inmueble que le fuera adjudicado en la partición referida ut supra y que se describe con una superficie de 1 ha. 312 m2 50 dm2.-

Relata que en virtud del poder conferido, el Sr. Felipe Díaz, efectúa promesa de venta a favor del Sr. Lorenzo Gatica en fecha 25/01/1963 de una fracción de terreno de propiedad de la Sra. Úrsula Milán de Díaz, la que cuenta con una superficie de 1 ha. 312 m2 50 dm2. Manifiesta que en dicho acto se hace entrega de la posesión real y material del terreno en cuestión facultándolo

Poder Judicial San Luis

para usufructuar el mismo a título de dueño. El Sr. Lorenzo Gatica, acepta la operación y por la misma abona el precio en dinero convenido. Dicho instrumento obra a Fs. 29/30.-

Remarca que la Sra. Haydee Gatica es única heredera del Sr. Lorenzo Gatica, adquirente legítimo del inmueble que pretende usucapir. Relata que en fecha 13/01/1988, el Sr. Lorenzo Gatica fallece y deja a su hija y a él, todos los derechos que le correspondían sobre el inmueble y en relación al cual había ejercido la posesión continua desde su adquisición y en forma pública y pacífica. Indica que desde ese momento continúa ejerciendo la posesión en forma efectiva y a título de dueño habiendo transcurrido desde entonces, más de veinte años y sin que nadie haya reclamado judicial ni extrajudicialmente sobre el mismo, ningún derecho y realizando las mejoras constitutivas de actos posesorios y que llevaron a acrecentar el valor patrimonial del mismo.-

Se enumeran las mejoras realizadas en el inmueble que se pretende usucapir, señalando que el predio fue destinado a la apicultura, cierre perimetral del mismo con cinco hebras de alambre, construcción de un galpón de depósito, colocación de acequias de riego, instalación de servicios de energía eléctrica y agua potable a nombre del actor.-

Por último, señala haberse realizado el pago de los impuestos inmobiliarios que gravan a la propiedad en forma regular y expone que es imprescindible contar con un título que les permita disponer jurídicamente del inmueble que han adquirido por el transcurso del tiempo, acudiendo al presente juicio de usucapión con la finalidad de obtener una sentencia favorable que los declare titulares del dominio, ordenándose la correspondiente inscripción en los registros respectivos.-

Ofrece pruebas. Funda en derecho. Solicita se haga lugar a lo petitionado, declarando adquirido el dominio por prescripción veinteañal del bien inmueble identificado en autos y se ordene la inscripción en los registros correspondientes.-

Poder Judicial San Luis

A Fs. 97/98 (fecha: 07/11/2013), se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena correr traslado de la misma a los demandados Sra. Úrsula Milán de Díaz y/o contra la Sra. Antonia Milán de Vógel y/o sucesores y/o herederos y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble individualizado en autos. Se ordena la publicación de edictos por el término de ley. Se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza a través del Sr. Juez de Paz, con competencia en el partido de Luján, departamento de Ayacucho, Sr. Ricardo José Juri, adjunta acta a Fs. 120 vta..-

A Fs. 108/111, lucen publicaciones de edictos.-

A Fs. 122, se designa Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil. A Fs.123 luce su contestación y reserva formulada conforme lo dispuesto por el Art. 356 inc. 1 apart. 2 del C.P.C..-

A Fs. 126, se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A Fs. 133, luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A Fs. 151 (fecha: 16/06/2015), luce informe de la Actuaría, donde consta la prueba producida.-

A Fs. 159 (fecha: 29/09/2015), contesta vista el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales quien no formula objeciones en relación a las tasas de justicia obladadas en autos.-

A Fs. 169/172, obra agregado alegato presentado por la parte actora.-

A Fs. 173, se ordena el pase de los autos para dictar sentencia. Providencia notificada a la apoderada de la parte actora según surge de la constancia de cédula electrónica enviada y recepcionada en fecha 08/06/2016. En fecha 13/12/2016 se dicta medida para mejor proveer la que es cumplida en fecha 03/02/2017 mediante actuación digital 6631603-17 y el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil no formula objeción legal a la

Poder Judicial San Luis

acción interpuesta. En fecha 17/02/2017 se ordena cumplir con el pase a dictar sentencia.-

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. 76, ilustra acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos, materia de este juicio, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Juan Carlos Noriega en fecha 20/11/2011 y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 7/34/12 con fecha 17/04/2012.-

b.- De Informes: Que, a Fs. 13 luce informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el que certifica que el plano de mensura 7/34/12 del partido Luján que involucra los padrones 280.133 y 280.136 no afecta inmuebles fiscales de la provincia de San Luis. El mismo informe se reitera a Fs. 77.-

A Fs. 16 obra informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble el que certifica que el inmueble a usucapir carece de inscripción de dominio.-

A Fs. 67 luce informe expedido por el Registro de Juicios Universales el que certifica que no se registran apertura de sucesiones a nombre de la Sra. Úrsula Milán de Díaz y Sra. Antonia Milán de Vógel.-

A Fs. 71 luce informe expedido por la Secretaría Electoral Nacional el que certifica que la Sra. Úrsula Milán y la Sra. Antonia Milán no se encuentran inscriptas en dicho registro.-

Poder Judicial San Luis

c.- Testimoniales: Los testigos declarantes a Fs. 141/143, Sr. Benicio Felipe Garay, Sr. Domingo Miguel Cabáñez y Sr. Mercado de los Santos, todos ellos vecinos de los actores, siendo en sus declaraciones tanto claros y contundentes, como coincidentes. Ratifican los dichos vertidos al incoar la demanda. Manifiestan que los actores son propietarios del predio que pretenden usucapir y que lo poseen desde hace más de cuarenta años a la actualidad. Declaran que siempre los han visto trabajando en el inmueble en tareas de siembra y cosecha, que lo han cerrado con alambrado, postes y varillas y lo mantiene limpio desarrollando como actividad corte de ladrillos y posee ahí cajas con colmenas.-

De tales testimonios se infiere acabadamente: tanto la antigüedad de la ocupación del inmueble por los actores y su antecesor como 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. 146, efectuada por el Sr. Juez de Paz con competencia territorial en Luján, departamento Ayacucho, provincia de San Luis, Sr. Ricardo José Juri, el que dice textualmente en su parte pertinente: “... constatando, que en lugar bien visible, se ha colocado un letrero donde dice, que esta propiedad se encuentra sujeta a *POSESIÓN VEINTEAÑAL*, constatando además que se trata de un inmueble de aproximadamente dos hectáreas y medias, todo completamente cerrado con alambrado, postes y varillas y cinco hebras todo en buenas condiciones, se observa un galpón, construido una parte con ladrillos y otra con adobe, con techo de caña y barro, en regulares condiciones, se observa un galpón, construido una parte con ladrillos y otra con adobe, con techo de caña y barro, en regulares condiciones, en su interior se observan varias herramientas y materiales de apicultura, este inmueble cuenta con electricidad y agua potable, además se observan varias cajas de colmenas, hay plantaciones frutales tales como higueras, ciruelas y duraznos y álamos, se constata que existen signos evidentes que en este terreno se ha sembrado y cultivado, en este acto el Seños Sosa, manifiesta

Poder Judicial San Luis

que todas estas mejoras y cuidados lo hace por su cuenta..." fechado 27 de abril de 2015.-

e.- Acta: Que, al momento de llevarse a cabo por el Sr. Juez de Paz con competencia en Luján, departamento Ayacucho, provincia de San Luis, Sr. Ricardo José Juri, en oportunidad de colocar el cartel indicativo en el inmueble por ella se constata la colocación del mismo en un lugar bien visible y con letras legibles (acta Fs. 120 vta.)-.

f.- Documental obrante en autos: A Fs. 05 luce certificado de avalúo correspondiente al padrón 280133 a nombre de la Sra. Úrsula Milán de Díaz y a Fs. 06 luce certificado de avalúo correspondiente al padrón 280136 a nombre de la Sra. Antonia Milán de Vógel.-

A Fs. 7, luce acta de defunción Tomo 19 Folio 18 del Sr. Lorenzo Gatica en copia certificada. A Fs. 08/09 obra acta de matrimonio N° 13 del Sr. Dalmasio del Rosario Sosa con la Sra. Rosa Haydée Gatica en copia certificada. A Fs. 10 luce acta de nacimiento N° 18 de la Sra. Rosa Haydée Gatica en copia certificada.-

A Fs. 23/25, luce en copia simple segundo testimonio de escritura pública N° 6 celebrada en fecha 28/02/1946 otorgada por la Sra. Antonia Milán de Vógel y por la Sra. Amalia Milán de Bennett y autorizada por el escribano Eusebio Moyano.-

A Fs. 26, se agregó en copia simple segundo testimonio de escritura pública N° 11 de poder especial celebrada en fecha 25/03/1943 y otorgada por la Sra. Úrsula Milán de Díaz.-

A Fs. 27/28, obra en copia simple testimonio de escritura pública de poder especial celebrada en fecha 16/01/1963 autorizada por el escribano público José Julián Auge y otorgada por la Sra. Úrsula Milán de Díaz a favor del Sr. Felipe Díaz.-

A Fs. 29/30 en copia certificada de promesa de venta del inmueble que allí se describe, realizada en fecha 25/01/1963 ante el Juez de Paz del partido

Poder Judicial San Luis

de Luján, departamento Ayacucho, provincia de San Luis por el Sr. Felipe Díaz a favor del Sr. Lorenzo Gatica. Por dicha operación se pacta un precio en dinero.-

A Fs. 33/48, obran quince boletas de impuesto inmobiliario en originales correspondientes a los padrones 280133 y 280136 a nombre de la Úrsula Milán de Díaz y de la Sra. Antonia Milán de Vógel , todas ellas con constancias de pago.-

A Fs. 68, luce libre deuda expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondiente al padrón 280133 – 7 en una foja a nombre de la Sra. Úrsula Milán de Díaz, fechado el día 15/05/2013. A Fs. 69 luce libre deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondiente al padrón 280136 – 7 en una foja a nombre de la Sra. Antonia Milán de Vógel, fechado el día 17/04/2013. 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”*

Poder Judicial San Luis

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).-

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, toda vez que el Art. 1901 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".-

Lo expuesto nos lleva a aceptar la conclusión de que la posesión del inmueble individualizado es de más de veinte años (Art. 1897 del Código Civil), a través de una ocupación pacífica, real y pública exteriorizada en la realización de los actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y con el ánimo de someterla a derecho de propiedad (art. 1909 del Código Civil).-

Por todo ello,

FALLO:

I) HACER LUGAR a la demanda en todos sus términos. En su mérito **DECLARANDO** que el Sr. Damasio del Rosario Sosa y la Sra. Rosa Haydee

Poder Judicial San Luis

Gatica, han adquirido por **POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en el Departamento Ayacucho, Partido Luján, en calle 25 de mayo s/n – calle Mariano Moreno s/n, provincia de San Luis. El inmueble es descripto con las siguientes medidas: 1-2 se miden: 41,32mts., 2-3 se miden: 39,15mts., 3-4 se miden: 55,18mts., 4-5: se miden: 113,02mts., 5-6 se miden: 13,38mts., 6-7 se miden: 98,07 mts., 7-8 se miden: 29,95mts., 8-9 se miden: 76,25mts., 9-10 se miden: 53,02mts., 10-11 se miden: 59,75 mts. y finalmente 11-1 se miden: 49,80 mts., limitando: NORTE: propietario desconocido (padrón 280132 – rec. Luján) y calle Mariano Moreno; ESTE: calle Mariano Moreno, Sr. Jesús Ramón Carreño y Sr. Germán Rodríguez (padrón 280134 – rec. Luján), Sr. Alberto Fernández (padrón 280135 – rec. Luján); SUR: calle 25 de mayo, Sra. María Micaela Escudero de Ayala (padrón 280137 – rec. Luján); OESTE: Sr. Honorio Moyano (padrón 936497 – rec. Luján), Sr. Jorge Raúl Linares (padrón 280145 – rec. Luján), Sr. Jorge Raúl Linares (padrón 280144 – rec. Luján), Sra. María Micaela Escudero de Ayala y Sra. Telma Sosa Tiburcia (padrón 280137 – rec. Luján); inscripto provisionalmente en el padrón 280.133 y 280.136 receptoría Luján, con una superficie total de 17.733,39 m², conforme plano de mensura N° 7/34/12 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Juan Carlos Noriega en fecha 20/11/2011 y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día 17/04/2012, sin inscripción dominial 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) DIFERIR la regulación de honorarios para la oportunidad en que exista base firme para su determinación y la profesional interviniente acredite su condición tributaria e inscripción ante la D.P.I.P.-

IV) COSTAS por su orden.-

Poder Judicial San Luis

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.-

REGISTRESE. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA. Y al Sr. DEFENSOR DE AUSENTES con la remisión del expediente a su Despacho y oportunamente archívese.-

mat.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. VALERIA CELESTE BENAVIDEZ, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1 (Acuerdo N°502/2016) NO SIENDO NECESARIA LA FIRMA MANUSCRITA (ART.9 ACUERDO 61/2017).-

Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/2017, art.9 STJSL.