

Poder Judicial San Luis

EXP 8116/6

"PAEZ JORGE ANIBAL Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 63/2017

SAN LUIS, siete de junio de dos mil diecisiete.-

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**PAEZ JORGE ANIBAL Y OTRO S/ POSESIÓN.- Expte. 8116/6.**", traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 57/59 se presentan los actores, Sr. Jorge Aníbal Paez, Ricardo Juan Emulo y Eduardo Alejandro Emulo, con el mandato conferido y patrocinio letrado de los Dres. Maria Soledad Piguillem Costa y Marcelo M. Capiello, e inician formal demanda de usucapión en contra de los Sres. Inocencio Heredia y Eduardo Barroso, a fin de acreditar la prescripción adquisitiva por el transcurso de más de veinte años de posesión continua, pacífica e ininterrumpida, con referencia al inmueble que se encuentra ubicado en el Departamento Ayacucho Partido de San Francisco en "EL Tintitaco" Ruta Nacional N° 146 de la Provincia de San Luis.- El inmueble se encuentra identificado como Parcela A y B .- La Parcela A con Padrón provisorio N° 615 sin inscripción dominial y la Parcela B con Padrón Provisorio 696 inscripta al Tomo 1 de Ayacucho Folio 218 N° 100.- El inmueble correspondiente a la Parcela A con Padrón provisorio N° 615 es limita al NORTE: Sr. Inocencio Heredia (Padrón N° 696 Receptoría San Francisco) ; ESTE: Sr. Inocencio Heredia

Poder Judicial San Luis

(Padrón N° 696 Receptoría San Francisco); SUR: Sr. Gregorio Humberto Benitez (Padrón N° 3531 Receptoría San Francisco) y Sres. Isaias Gatica (Padrón N° 2047 y 2046 Receptoría San Francisco); OESTE: cauce del Rio Los Corrales, con una superficie de 42 ha. 3073 m² 46 dm².- Y La Parcela B con Padrón Provisorio 696 inscrita al Tomo 1 de Ayacucho Folio 218 N° 100, limitando al NORTE: Isaias Gatica (Padrón N° 2047 y 2046 Receptoría San Francisco); ESTE: Sr. Inocencio Heredia (Padrón N° 696 Receptoría San Francisco) y Ruta Nacional N° 146; al SUR: Ruta Nacional N° 146 y al OESTE: Sr. José Albato Cobo, Sr. Juan Alonso , Sr. Serapio Antonio Alonso y Sr. Andrés Loreto Alonso (Padrón 1178 Receptoría San Francisco), con una superficie de 139 ha. 7377 m² 56 dm², conforme plano de mensura N° 7/61/03 confeccionado por el Agrimensor Manuel Héctor Capiello en fecha 17/09/2003 y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día 02/12/2013.-

Aducen que revisten el carácter de poseedores en forma pública, pacífica e ininterrumpida de la propiedad descripta desde hace más de 20 años. Que han realizado sobre la propiedad actos posesorios que guardan íntima y directa relación con la naturaleza del bien que se pretende adquirir por prescripción, siendo todos ellos actos que exteriorizan la voluntad de poseer el inmueble.-

Que el inmueble es utilizado actualmente y lo fue para la cría de animales y siembra de cereales, además de haber cerrado la propiedad con postes de madera y alambres, conservando y mejorando la vivienda existente en dicho inmueble.-

Con respecto a los antecedentes de la posesión alega que el poseedor puede unir su posesión a la de la persona que la

Poder Judicial San Luis

tiene, sea a título universal o particular a los fines de completar el tiempo exigido para la prescripción.- En este caso como poseedores del inmueble a los fines de cumplir con los 20 años exigidos han unido su posesión a la de sus antecesores y procede a detallar los antecedentes de dominio que detalla: que el Sr. Marcial Heredia a nombre de quien figura inscripto uno de los padrones fue poseedor de uno de los inmuebles que se intenta usucapir desde el año 1950 recibéndolo de herencia de su familia tal como surge de la Hijuela de juicio que acompaña correspondiente a la sucesión de SIXTO HEREDIA.- Que la familia Heredia fue a su vez poseedora de dicho inmueble desde 1907, año en que le compra a la familia QUEVEDO.- Que con fecha 19 de mayo de 1990 el Sr. Marcial Heredia vende al Sr. Coria Alberto los derechos y acciones que le corresponden sobre un inmueble ubicado en Piedra Blanca Partido de La Majada, Departamento de Ayacucho, de una superficie de 163 ha 6779 m² mediante boleto de compraventa cuya copia se adjunta al presente.- Que con fecha 1999 el Sr. Coria Alberto realiza una cesión de boleto de compraventa al Sr. *Hugo Idelfonso Rivero* y este con fecha 27 de agosto de 2003 vende cede y transfiere a los actores todos los derechos y acciones que le corresponden y pudieran corresponderle en el futuro del contrato de compraventa de fecha 19 de mayo de 1990, que le fuera cedido a él de un inmueble rural de una superficie aproximada de 163 ha 6779 m².-

Que en esa misma fecha el Sr. Hugo Idelfonso Rivero mediante Escritura Pública N° 337 cede, vende y transfiere todos los derechos y acciones que le pudieran corresponder sobre una fracción de campo en el lugar denominado el Titintaco, departamento de Ayacucho, de una superficie de 103 has, 5400

Poder Judicial San Luis

m2, que le correspondía a él por la compra que le hiciera a Don Francisco Nieto Rodriguez por Escritura Pública N° 47 de fecha 1° de agosto de 1991.-

Que tal como surge de estos antecedentes dominiales el inmueble que se pretende usucapir forma parte de uno de mayor superficie que han adquirido los actores por la compra que le hicieron oportunamente al Sr. Hugo Idelfonso Rivero.-

Que por ello, hacen mención a que se ha recibido la tradición del inmueble en los términos del Art. 2383 del CC, siendo a su vez procedente de la UNION DE POSESIONES, según lo que reza el Art. 2474 del CC y que de esta manera se explican y prueban los extremos exigidos para que sea de la accesión de posesiones: a) Que las dos posesiones no son viciosas; b) Que se ligan inmediatamente sin que estén separadas por una posesión viciosa; c) Que se ligan por un vínculo de derecho entre el actor y el sucesor.-

Funda en derecho. Ofrece pruebas. Solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes.-

A fs. 33/34 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena la publicación de edictos a las personas que se consideren con derecho al inmueble. Se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza a través del Juez de Paz con competencia territorial en el lugar, adjunta fotografías y acta a fs. 77/78.

A fs. 74/75 lucen publicaciones de edictos en el Boletín Oficial y Diario de La República.

A fs. 80 se designa al Sr. Defensor de Ausentes, al no haber comparecido ninguna persona alegando derechos sobre el inmueble

Poder Judicial San Luis

en cuestión.

A fs.81 luce contestación de la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, y hace expresa reserva del derecho conferido por el art. 356, inc. 1º, apart. 2º del CPC.-

A fs. 83 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A fs. 86 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A fs. 127 luce informe de la Actuaría, donde consta la prueba producida.-

A fs. 157 obra dictamen del Ministerio Público Fiscal, sin formular objeciones.-

Con fecha 25 de octubre de 2016, previa vista al Sr. Defensor de Ausentes, contesta el DR. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, y dice que atento al estado de autos, no formula objeciones a lo solicitado.-

En fecha 7 de noviembre de 2016 se clausura el periodo de pruebas y se ponen los autos a disposición de las partes para alegar por seis días cada una.

En fecha 14 de febrero de 2017 se ordena el pase de los autos para dictar sentencia, providencia firme y consentida atento la notificación por cédula electrónica, cursada a la apoderada y patrocinante de la actora con fecha 1 de diciembre de 2016.-

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 cuanto se trata de componer un cuadro probatorio, que como tal exige la concurrencia de elementos de juicios objetivos e independientes, los que

Poder Judicial San Luis

constituyen la *dicotomía* básica del juicio, es decir el “*animus domini*” y el “*corpus*”. Por lo que, corresponde seguidamente, proceder al análisis de las probanzas incorporadas a la causa:

a.-Plano de mensura original: El plano de mensura original que se reservó en Secretaría, incorporando su copia simple a fs. 10/12 de autos, ilustra acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos del inmueble, materia de este juicio, constando que no afecta tierras fiscales rurales (Fs. 7/12) y que posee inscripción de dominio respecto del Padrón 696 Receptoría San Francisco Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis 1) Fracción B: al Tomo 1 de Ayacucho Folio 218 N° 100 a nombre de Inocencio Heredia con una superficie de 74 has. 24 as. 56 cas, que es afectado totalmente; 2) a nombre de Inocencio Heredia, con una superficie de 163 has. Que es afectada en 139 has. 7377 m² 56 dm² y 3) Fracción A: sin inscripción de dominio, Padrón 615 Receptoría San Francisco Departamento Ayacucho, a nombre de Eduardo Barroso, con superficie de 103 has. 5450 m², que es afectada en 42 has. 3.073 m² 46 dm².- El plano mencionado ha sido confeccionado por el Ingeniero Manuel Héctor Capiello y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 7/61/03 con fecha: 2 de Diciembre de 2003.-

b.- De Informes: Que, a Fs. 22 luce Informe del Registro de la Propiedad Inmueble de fecha 27 de mayo de 2004 el que expide los siguientes datos: a) Al Tomo 1 de Ayacucho Folio 218 N° 100 de fecha 25/04/1907, figura inscripto un inmueble a nombre de INOCENCIO HEREDIA UBICADO EN EL Partido de La Majada Dpto. Ayacucho Pcia de San Luis compuesto por una superficie de 44 cuadras o sea 74 has. 24 as. 56 ca. sin modificación en su

Poder Judicial San Luis

dominio y libre de gravámenes.- b) Con respecto al Padrón 615 deberá adjuntar Plano o Certificado Catastral (formulario F4) .- Registro de la Propiedad Inmueble.- San Luis, 27 de mayo de 2004.- Y a Fs. 17/20 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con respecto a los Padrones consultados 615 y 696 constando que el inmueble correspondiente al Padrón 615 de San Francisco no tiene inscripción de dominio, así como que informa la no afectación de inmuebles fiscales rurales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.-

c.- Testimoniales: Los testigos declarantes a Fs. 121, 122 y 123 Sres. Silvio Alejandro Cuello, Basilio Javier Puertas y Silvia Onorilda Puertas, todos coincidentes en declarar que conocen el inmueble en cuestión y que conocen al Sr. Jorge Aníbal Paez y también a los Sres. Emulo reconociéndolos como poseedores o propietarios del mismo. Dan cuenta de las mejoras allí efectuadas como alambrados y corrales nuevos, desmontes, potreros para siembra, así como en el inmueble pisos nuevos, instalación eléctrica nueva, parral nuevo, que la propiedad está cerrada con alambrados, que crían animales vacunos y siembran alfalfa y que el antiguo propietario era el sr. Hugo Rivero.-. Que han trabajado en la mayoría de los trabajos realizados en el inmueble.-

d- Inspección Ocular y Fotografías: 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 y que obra a Fs. 105 vta. efectuada por el Sr. Juez de Paz con jurisdicción en la localidad de San Francisco, Julio Hernán Camargo, fechado 16 de mayo de 2011.-Que asimismo, adjunta fotografías certificadas en una cantidad de cincuenta y que obran en autos a Fs. 106/118.-

Poder Judicial San Luis

e.- Acta: Que de las constancias efectuadas por el Sr. Juez de Paz de Luján, Sr. Ricardo José Juri, llevadas a cabo en oportunidad de colocar un cartel indicativo en el inmueble, deja constancia de que dicho cartel fue colocado en la tranquera de ingreso al inmueble “Estancia Los Amigos” sobre Ruta Provincial N° 146 Km 9 del Paraje conocido como San Roque del Departamento Ayacucho, denominado (Cfr. Fs. 78 en fecha: dieciséis de octubre de dos mil ocho).-

f.- Documental: la que se encuentra toda incorporada al expediente:

f.- 1.- Quinto Testimonio Hijuela a favor del heredero Marcial Heredia en el Juicio Sucesorio de SIXTO HEREDIA: cuyo original acompaña y se encuentra reservada en Secretaría, en la que constan las partidas correspondientes.

f.-2.- Contrato de Compra Venta de fecha 19 de mayo de 1990, el que consta en copia simple sin certificar, celebrado entre Don Marcial Heredia como vendedor y Don Alberto Coria como comprador, en el que el vendedor le transfiere al comprador un inmueble de 104 has. 2806,625 m² que se ubican dentro de un inmueble de mayor superficie que se describe como una fracción de terreno ubicada en el lugar denominado Piedra Blanca Partido La Majada compuesto de una superficie de ciento sesenta y tres hectáreas seis mil setecientos setenta y nueve metro cuadrados y dice que esta Escritura de Cesión de Derechos y acciones será otorgada por la Escribana Iris Norma Sbodio de Alume.-

f.-3.- Cesión de Boleto de Compraventa que se acompaña en original, celebrada entre Alberto Coria y Hugo Idelfonso Rivero.-

Poder Judicial San Luis

f.-4.- Cesión de Boleto de Compra Venta que se acompaña en original, celebrado entre Hugo Idelfonso Rivero por una parte y por la otra los Sres. Jorge Anibal Páez, Eduardo Alejandro Emulo y Ricardo Juan Emulo, y dice que el primero vende cede y transfiere a favor de éstos segundos, todos los derechos y acciones que tiene y le corresponden en el futuro del CONTRATO DE COMPRAVENTA de fecha 19 de mayo de 1990, que le fuera a él cedido de un inmueble rural en el Lugar denominado Piedra Blanca Partido de La Majada Departamento Ayacucho con una superficie de ciento cuatro hectáreas seis mil setecientos setenta y nueve metros cuadradosrealiza la tradición y se aparta y desiste de los derechos y acciones, posesión que de lo cedido tenía y se los transfiere.-

f.-5 Escritura Número Cuarenta y Siete de fecha uno de agosto de mil novecientos noventa cuyo testimonio obra reservado en Secretaria también, en la que consta que Don Francisco Nieto Rodriguez, cede, vende y transfiere a Don Hugo Idelfonso Rivero, todos los derechos que tiene, le corresponden o pudieran corresponderle sobre una fracción de campo de pastoreo natural de su propiedad ubicado en el lugar denominado “El Tintitaco” La Majada, Departamento de Ayacucho con una superficie de ciento tres hectáreas cinco mil cuatrocientos metros cuadrados .-

f.-6 Escritura Número Trescientos Treinta y Siete de Cesión de Derechos y Acciones de fecha veintisiete de agosto de dos mil tres, que acompaña en testimonio, en el que consta que comparecen el Sr. Hugo Idelfonso Rivero por un lado y Jorge Aníbal Páez, por el otro, en el que el primero vende, cede y transfiere a favor de los segundos todos los derechos y acciones

Poder Judicial San Luis

que le corresponden o puedan corresponderles en el futuro sobre un inmueble ubicado en el lugar denominado El Titintaco Jurisdicción Partido de La Majada Departamento de Ayacucho.-

f.- 7.- Impuesto Inmobiliario y Libre Deuda acompañados en original, en el primer caso, veintidós comprobantes originales que datan del año 2003 y 2005, lo que prueba que se registran pagos periódicos y si bien no se han presentado durante veinte años seguidos, constituye 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..-

Poder Judicial San Luis

El desarrollo precedente se integra y complementa con la suficiente demostración de que los actos posesorios fueron y son realizados por la parte actora, ello 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).-

Así lo expuesto, el suscripto 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 los actores, 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, C° 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

Poder Judicial San Luis

propiedad (art. 1909 del Código Civil).-

Por los fundamentos expuestos, constancias de autos y lo dispuesto por los artículos 1899, 1901 y concordantes del Código Civil;

FALLO: I.- **HACIENDO LUGAR** a la demanda en todos sus términos. En su mérito **DECLARANDO que el Sr. JORGE ANIBAL PAEZ, DNI 10.899.449** con domicilio real en calle Azcuénaga y Maza de la Localidad de Maipú, Provincia de Mendoza, **el Sr. RICARDO JUAN EMULO DNI 16.816.462**, con domicilio en Ruta 60 Rodeo del Medio, Maipú, Provincia de Mendoza y **el Sr. EDUARDO ALEJANDRO EMULO, DNI 22.902.699** con domicilio en Ruta 60 Rodeo del Medio, Maipú, Provincia de Mendoza, han adquirido por **POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en Departamento Ayacucho Partido de San Francisco en “EL Tintitaco” Ruta Nacional N° 146 de la Provincia de San Luis.- El inmueble se encuentra identificado como Parcela A y B .- La Parcela A con Padrón provisorio N° 615 sin inscripción dominial y la Parcela B con Padrón Provisorio 696 inscrita al Tomo 1 de Ayacucho Folio 218 N° 100.- El inmueble correspondiente a la Parcela A con Padrón provisorio N° 615 es limita al NORTE: Sr. Inocencio Heredia (Padrón N° 696 Receptoría San Francisco) ; ESTE: Sr. Inocencio Heredia (Padrón N° 696 Receptoría San Francisco); SUR: Sr. Gregorio Humberto Benitez (Padrón N° 3531 Receptoría San Francisco) y Sres. Isaias Gatica (Padrón N° 2047 y 2046 Receptoría San Francisco); OESTE: cauce del Rio Los Corrales, con una superficie de 42 ha. 3073 m2 46 dm2.- Y La Parcela B con Padrón Provisorio 696 inscrita al Tomo 1 de Ayacucho Folio 218 N° 100, limitando al NORTE: Isaias Gatica

Poder Judicial San Luis

(Padrón N° 2047 y 2046 Receptoría San Francisco); ESTE: Sr. Inocencio Heredia (Padrón N° 696 Receptoría San Francisco) y Ruta Nacional N° 146; al SUR: Ruta Nacional N° 146 y al OESTE: Sr. José Albato Cobo, Sr. Juan Alonso, Sr. Serapio Antonio Alonso y Sr. Andrés Loreto Alonso (Padrón 1178 Receptoría San Francisco), con una superficie de 139 ha. 7377 m² 56 dm², conforme plano de mensura N° 7/61/03 confeccionado por el Agrimensor Manuel Héctor Capiello en fecha 17/09/2003 y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día 02/12/2013.-

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 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, dése copia, protocolícese.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA a la parte actora y al Sr. DEFENSOR DE AUSENTES con la remisión del expediente en su despacho** y oportunamente archívese.-

Poder Judicial San Luis

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO A. SPAGNUOLO, 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.