

Poder Judicial San Luis

EXP 233379/12

"CABAÑEZ RAMONA DEL VALLE Y OTROS C/ ROMERO ROSA Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA: 29/2018

San Luis, 21 de marzo de 2018

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "CABAÑEZ RAMONA DEL VALLE Y OTROS C/ ROMERO ROSA Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL" EXP 233379/12, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a Fs. 6/7, se presenta la parte actora, **Sra. RAMONA DEL VALLE CABAÑEZ** y **Sr. NICOLÁS MERCEDES CABAÑEZ**, y por intermedio de su apoderado, Dr. MARCOS AMAYA promueven demanda de posesión veinteañal del inmueble ubicado en calle vecinal s/n lugar La Laguna paraje San Miguel Departamento Ayacucho Provincia de San Luis cuyos límites y medidas son: PARCELA I, por el NORTE: desde el punto 1 al 2 mide 10,09 metros y colinda con EXPORT SAN LUIS Sociedad Anónima, padrón 2 receptoria Candelaria parcela 1 plano 7/41/07; por el ESTE: desde el punto 2 al 3 mide 141,67 metros y colinda con Cristóbal Romero (poseedor) Juana Maria Quinteros de Gauna, Clemente Romero, Rosas Romero, Reginalda Romero de Cabañez, y Niolás Gauna, padrón 493 y 1 receptoría Candelaria, por el SUR: desde el punto 3 al 4 mide 214,01 metros y colinda con Juan Bernardo Barberis padrón 1560 receptoria Candelaria parcela A plano 7/48/05; por el OESTE: desde el punto 4 al 1 mide 137,97 metros y colinda con El Club La Florida (poseedores) Juana Maria Quinteros de Gauna, Clemente Romero, Rosas Romero, Reginalda Romero de Cabañez, y Nicolás Gauna, padrón 493 y 1 receptoria de Candelaria, con una superficie total de DOS HECTÁREAS SEIS MIL NOVECIENTOS

Poder Judicial San Luis

SETENTA METROS CUADRADOS CON VEINTISEIS CENTÍMETROS (2Has.6.970,26 m²) en el plano de mensura 7/187/11, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alberto Echenique, aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro el 26 de julio de 2012 y que se encuentra inscripto en el Registro de Propiedad Inmueble al Tomo 15 de Ayacucho F° 159 N° 1912, T° 14 de Ayacucho (Ley 3236) F° 201 N° 19220, al Tomo 10 de Ayacucho F° 58 N° 10382, T° 11 de Ayacucho F° 17 N° 10521 y sus padrones catastrales son el 493 y 1 receptoria Candelaria; en contra de la Sra. Rosa Romero y/o sus sucesores universales y/o particulares, Sr. Félix Romero y/o sus sucesores universales y/o particulares, Sr. Clemente Romero y/o sus sucesores universales y/o particulares, Sr. Nicolás Romero y/o sus sucesores universales y/o particulares, Sra. Juana María Quinteros de Gauna y/o sus sucesores universales y/o particulares, Sra. Reginalda Romero de Cabañez y/o sus sucesores universales y/o particulares, Sr. Nicolás Gauna y/o sus sucesores universales y/o particulares y Sr. Juan Francisco Romero y/o sus sucesores universales y/o particulares.-

Manifiesta que su mandante posee el inmueble descrito en forma pública, pacífica e ininterrumpida y como su único dueño desde hace más de treinta años.-

En efecto, el 01/01/1980 dice que ingresó al inmueble objeto de la litis, el que se hallaba desocupado desde hacía mucho tiempo y sin cierre perimetral ni delimitación física alguna y lo comenzó a poseer, y que a mediados de 1980 procedió al cierre perimetral del mismo consistente en un alambrado de cinco hebras el cual mantiene en excelentes condiciones.-

Que su mandante ha efectuado otros actos posesorios como la construcción en el año 1981 de corrales para la cría de animales porcinos y vacunos, actividad que realiza hasta nuestros días, en el año 1982 desmontó totalmente, la construcción de un vivero de rosas, plantación de zapallos, melones, sandías, tareas de limpieza, mantenimiento de alambres, siembra de alfalfa y maíz, mensura, pago de impuestos

Poder Judicial San Luis

inmobiliario, conexión de red de agua cruda.-

Funda en derecho.-

Ofrece prueba. Solicita que se haga lugar a la demanda en todas sus partes.-

A Fs. 17/21 obra Informe de Propiedad Inmueble.-

A Fs. 27/35 obra informe de Catastro y Tierras Fiscales.-

A Fs. 49/52 obra Libre Deuda.-

A Fs. 54/55 se provee la demanda, la que tramitaría conforme el 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.-

A Fs. 62/65 obra publicación edictal.-

A Fs. 72/74 obra acta de constatación judicial de colocación del cartel.-

A Fs. 90 obra informe Secretaria Electoral Nacional.-

A Fs. 96 obra rebeldía del Sr. Ramón Rosa Romero.-

A Fs. 100 obra informe del Registro de Juicios Universales.-

A Fs. 106 se ordena correr traslado de la demanda.-

A Fs. 115 obra declaración de rebeldía de los Sres. Clemente Romero y Juana Quinteros.-

A Fs. 127 obra auto de apertura a prueba por el término de cuarenta días.-

A Fs. 158 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A Fs. 132 luce constancia de la formación del cuaderno de pruebas parte actora.-

A Fs. 137/138 obra constancia de la formación del cuaderno de pruebas de la parte actora y se provee la misma.-

Mediante Actuación Digital 7367691/17 de fecha 14/6/2017 obra informe de la Actuaría donde consta la prueba producida en autos.-

Poder Judicial San Luis

Mediante Actuación Digital 7419016/17 de fecha 23/6/2017 donde se ordena la clausura del periodo de pruebas y se pone a disposición de las partes por seis días para alegar.

Mediante Actuación Digital 7734559/17 de fecha 28/8/2017 contesta vista el CASL y 7876241/17 de fecha 20/9/2017 contesta vista el OCTJ, ambos sin formular objeciones.-

Mediante Actuación Digital 7989069/17 de fecha 9/10/17 se designa al Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL.-

Mediante Actuación Digital contesta traslado de demanda el DR. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, haciendo expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc.1º apart. 2º del C.P.C. para contestar después de producida la prueba, solicitando desde ya que en esa oportunidad se le corra traslado de la misma.-

Mediante Actuación Digital 8176620/17 de fecha 7 de noviembre de 2017 se decreta el pase de autos para dictar sentencia.-

Y CONSIDERANDO: Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los artículos 1899 y cc del Código Civil y Comercial.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descritos por el art. 1928 del Código Civil y Comercial, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del corpus y el animus sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando

Poder Judicial San Luis

estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En todos los casos la prueba es a cargo de quién pretende usucapir. En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados:

a.-Plano de mensura original: Obra el plano de mensura original registrado bajo el N° 7/187/2011 que obra reservado en Secretaría según cargo de fs. 8 de autos, ilustran acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos del inmueble, materia de este juicio, no afectando el mismo tierras fiscales (ver. fs.30/31) y posee inscripción de dominio conforme surge del Informe del Registro de la Propiedad Inmueble que obra a fs. 18/19.-

b.- Testimoniales: Los testigos declarantes han sido **VICTOR HUGO MESTRE** cuyo testimonio obra a fs. 214 y vta.; **LUIS ANGEL ALBERTO** cuyo testimonio obra mediante ESCEXT N° 7089665/17 en su archivo adjunto de fecha 20/4/17; **ANTONIO RAUL TORINO** cuyo testimonio obra a fs. 213 y vta.; **EDUARDO MONTILLA** cuyo testimonio obra mediante ESCEXT N° 7089665/17 en su archivo adjunto de fecha 20/4/17; **DEMETRIO CACERES** cuyo testimonio obra a fs. 216 y **DOMINGA BEATRIZ CHACON** cuyo testimonio obra a fs. 215, todos son coincidentes en tanto manifiestan que todos conocen a los dos (actores) *“Muñeca (ramona) y Nicolás”*, que la propiedad *“la heredaron de su madre Angélica”*, que nunca fueron molestado en su posesión y que hicieron alambrados, corrales, tareas de mantenimiento de alambrado, sembraron rosas, melón, maíz y sandías y que contrataban personal.-

c.- Inspección Ocular: Acta de Constatación Judicial obrante a fs.223/228 conteniendo fotografías del lugar en la que el Juez de Paz Dr.

Poder Judicial San Luis

Leandro A. Quiroga refiere que *“Se observa un cuadrado/potrero que se encuentra recientemente cultivado con rosas en una de sus partes y en otra con alfalfa y sorgo forrajero. El resto se encuentra desmalezado.- d) Se observa que el inmueble objeto de esta medida se encuentra cerrado perimetralmente con alambrado en regular estado y en pie, que a simple vista parece de antigua data y que las personas de referencia relatan haberlo construido a mediados de 1980.- e) Se observa un corral de vacas y un chiquero de chanchos.- e) Se observan canales de riego internos húmedos, con signos de haber sido usados recientemente...”*

d.- Absolución de Posiciones: citados los Sres. CLEMENTE ROMERO Y JUANA QUINTEROS, los mismos no han comparecidos por lo que corresponde tenerlos por confesos (acta de noviembre de 2015 que obra a fs. 195 de autos).-

e.- Informativa obran como informes relevantes los de la DIRECCION PROVINCIAL DE INGRESOS PUBLICOS ÁREA INMOBILIARIA a fs. 174/186, el de SENASA que obra a fs. 207/209 el que refiere que el sr. Nicolás Mercedes Cabañez, figura como productor agropecuario desde el 17 de marzo de 2015 criando la especie de cerdos y ovinos, 43 animales de las especie porcina y 2 animales de la especie ovina, el del Consorcio de Regantes que obra a fs. 197 de autos el que informa que la sra. Ramona del Valle y Nicolás Cabañez, desde 1988 ininterrumpidamente continúan recibiendo el servicio de agua para riego en la propiedad descripta cultivando alfalfa, zapallo, sandía, melón y plantas de rosas.-

Así lo señala la jurisprudencia cuando 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,

Poder Judicial San Luis

14 de febrero de 1984, "Vlasic o ulasich,P.", Zeus, t. 35, R-69 (5493), PÁG. 449 Ob. Cit. Op.

Por lo que estimo como relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la inspección judicial llevada a cabo. Los testimonios antes referenciados, y en los que los testigos declaran que los actores son propietarios del inmueble desde antaño habitando el lugar y habiendo realizado diversas modificaciones y mejoras como el cerramiento del perímetro mediante alambramiento, siembra, riego y demás, configurándose así el requisito del tiempo y la acreditación de actos posesorios, condición necesaria para considerar verdaderamente ejercida la posesión de un fundo.-

Con la prueba documental e informativa (especialmente los informes de SENASA y del Consorcio de Regantes) aportada también, se acredita la veracidad del relato de los promovientes, en cuanto a que ejercen la posesión del inmueble objeto de esta litis, como verdaderos dueños desde hace más de veinte años.

Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 1899 del Código Civil y Comercial, encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas.-

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que los actores han realizado actos materiales en el inmueble, que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión "animus domini" ejercida por los peticionantes respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 y cc del CC y CN, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

Con relación a las costas, por no existir en estos obrados contraparte, y en definitiva serán soportadas en su totalidad por la actora, corresponde sean impuestas por su orden.-

Poder Judicial San Luis

En mérito de todo lo expuesto,

FALLO: 1°) Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su mérito, declaro que la Sra. **RAMONA DEL VALLE CABAÑEZ, DNI 13.015.908**, y el Sr. **NICOLÁS MERCEDES CABAÑEZ, DNI 11.287.873**, han adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del C.C.y C.N.) la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en el Partido: Candelaria, Lugar "La Laguna", s/antigua Ruta Nacional 79 y calle vecinal cuyos límites y medidas son: PARCELA I, por el NORTE: desde el punto 1 al 2 mide 10,09 metros y colinda con EXPORT SAN LUIS Sociedad Anónima, padrón 2 receptoria Candelaria parcela 1 plano 7/41/07; por el ESTE: desde el punto 2 al 3 mide 141,67 metros y colinda con Cristóbal Romero (poseedor) Juana Maria Quinteros de Gauna, Clemente Romero, Rosas Romero, Reginalda Romero de Cabañez, y Niolás Gauna, padrón 493 y 1 receptoria Candelaria, por el SUR: desde el punto 3 al 4 mide 214,01 metros y colinda con Juan Bernardo Barberis padrón 1560 receptoria Candelaria parcela A plano 7/48/05; por el OESTE: desde el punto 4 al 1 mide 137,97 metros y colinda con El Club La Florida (poseedores) Juana Maria Quinteros de Gauna, Clemente Romero, Rosas Romero, Reginalda Romero de Cabañez, y Nicolás Gauna, padrón 493 y 1 receptoria de Candelaria, con una superficie total de DOS HECTÁREAS SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS CON VEINTISEIS CENTÍMETROS (2Has.6.970,26 m²) en el plano de mensura 7/187/11, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alberto Echenique, aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro el 26 de julio de 2012. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de Propiedad Inmueble al Tomo 15 de Ayacucho F° 159 N° 1912, T° 14 de Ayacucho (Ley 3236) F° 201 N° 19220, al Tomo 10 de Ayacucho F° 58 N° 10.382, T° 11 de Ayacucho F° 17 N° 10.521 y sus padrones catastrales son el 493 y 1, ambos de receptoria Candelaria.-

2°) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

3°) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya

Poder Judicial San Luis

base firme para su determinación y la profesional acredite en autos su condición tributaria e inscripción ante la D.P.I.P.-

4º) 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 al Sr. DEFENSOR DE AUSENTES con la remisión del expediente a su Despacho y oportunamente archívese.

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.