

*San Luis*

EXP 251475/13

"VALLEJOS DEOLINDA JAQUELINE C/ VALLEJOS LUIS DIOGEN S/  
POSESIÓN"

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 95/2018**

San Luis, 27 de agosto de 2018

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "VALLEJOS DEOLINDA JAQUELINE C/ VALLEJOS LUIS DIOGEN S/ POSESIÓN" EXP 251475/13, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

**RESULTA:** Que a fs. 19/22 se presenta la actora, Sra. Deolinda Jaqueline Vallejos, D.N.I. N° 24.442.249 y por intermedio de su apoderada, Dra. Ana Carolina Zavala, deduce demanda de Posesión Veinteañal, del inmueble identificado como PARCELA 26 en el plano de mensura adjunto, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Miguel N. Sirur Flores, el 26 de Agosto de 2012, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 19 de Octubre de 2012 bajo el Número 7/190/12 con una superficie total de CUATROCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS (417,81 m2) con padrón 480226 receptoría San Francisco sin inscripción dominial, ubicado en el Departamento Ayacucho, Partido San Francisco, en la calle Alberdi S/N, Ciudad de San Luis, de la Provincia de San Luis. La misma es descrita con las siguientes medidas: a-b se miden: 33.61 mts., b-c se miden: 12,77

*San Luis*

mts., c-d se miden: 12.66 mts., d-e se miden: 19.94 mts., e-a se miden: 12,80 Asimismo limita al: NORTE: parcela 26 Luis Diogen Vallejo ( Padrón: 480226); ESTE: Calle Juan Bautista Alberdi; SUR: Parcela N° 25 Melisa Yohana Astudillo ( Padrón: 480232); OESTE: Parcela: 40 Juan Ranulfo Rosales ; Baldomera Salinas de Rosales ( Padrón: 481691). La demanda es interpuesta en contra del Sr. Luis Diogen Vallejos.

Expone en los hechos una reseña que lleva a tal situación diciendo que el inmueble perteneció a los ascendientes de la actora desde hace más de 40 años, que lo formalizaron documentalmente mediante escrituras públicas.

Manifiesta que desde su origen su ocupación es pública, pacífica e ininterrumpida y de buena fe, que nunca tuvo inscripción dominial porque desde hace mas de 30 años poseyó su abuelo.

Expresa que el Sr. Ignacio Olegario le cedió a Angel Sosa y este a través de escritura pública N° 189 de fecha 23/06/1972 le cedió a su abuelo Diogen Vallejos y así queda acreditada el origen y causa de la ocupación.

Alega que por el fallecimiento de su abuelo los hijos del mismo le cedieron el inmueble que pretenda usucapir conforme al plano de mensura adjuntado y dejando a salvo los derechos que le cedieron verbalmente a su tío Carlos Alberto Vallejos sobre el inmueble en cuestión.

Por último expresa que también se ha cumplido con lo normado en el art. 24 de la ley 14.159 en cuanto acompaña informes requeridos por la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro y a la Dirección Provincial de

*San Luis*

Ingresos Públicos, plano de mensura, libre deuda de los impuestos, testimonial, informativa y demás probanzas que dan certeza al reclamo.

Ofrece prueba. Funda en derecho. Solicita acoja la presente en todos sus términos y constas a la contraria de presentarse quien se crea con derecho, en caso de oposición.

A fs. 19/22. Se provee la demanda, la que tramitaría conforme el procedimiento ordinario. Se ordena la notificación de la demanda al Sr. Luis Diogen Vallejos y/o sus herederos y/o quien tuviere y/o invocare derechos sobre el inmueble. Se libra oficio a sus efectos y se cumple con la notificación en debida forma

Fs. 34/36). Se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza a través del Sr. Juez de Paz con competencia en la Localidad de San Francisco, provincia de San Luis, Sr. Julio Hernán Camargo, adjunta acta y fotografías a Fs. 39/40.-

A Fs. 47 Se ordena la publicación de edictos a las personas que se consideren con derecho al inmueble.

A fs. 51/66 lucen publicaciones de edictos en el Boletín Oficial y Diario de La República.

A fs. 68 se designa al Sr. Defensor de Ausentes, al no haber comparecido ninguna persona alegando derechos sobre el inmueble en cuestión.

A fs.69 luce contestación del Sr. Defensor 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.-

*San Luis*

A fs. 71 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A fs. 74 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A fs. 94 luce informe de la Actuaría, donde consta la prueba producida.-

Mediante actuación N° 6908272/17 se clausura el período de prueba y se ponen los autos a disposición de las partes para alegar por seis días cada una.-

Mediante actuación N° 7179197/17 se tiene por contestada vista sin objeciones por el Colegio de Abogados y Procuradores de la ciudad de San Luis.-

Mediante actuación N° 7044469/17 se presenta alegatos de parte actora.

Mediante actuación N° 8826233/18 se corre vista al Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil remitiendo declaratoria de herederos solicitada adjuntando documental de la misma.

Mediante actuación N° 9121113/18 contesta el DR. JUAN ESTEBAN PEDERNEIRA, y dice que atento al estado de autos, no formula objeciones a lo solicitado.-

Mediante actuación N° 9132377/18 se ordena el pase de los autos para dictar sentencia providencia firme y consentida.

**Y CONSIDERANDO:**

*San Luis*

I.- Como es sabido el juicio de usucapión impone por sus características, 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 y armonizados en su conjunto.-

Y en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).

En este orden se procede al análisis de los elementos de verificación traídos para sostener la acción, especialmente a la búsqueda de los aspectos que constituyen la dicotomía básica de este tipo de juicio, es decir el animus domini y el corpus invocados.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, que se tuvo presente según cargo de Secretaria de fs. 23 de fecha 06 de junio de 2013, consistentes en Acta de Constatación Judicial acompañada de fotografías que obran a fs. 87/89 por el Juez de Paz de la localidad de San Francisco, Informe de Dirección de Catastro a fs. 13, Boleta de Dirección Provincial De Rentas Impuesto Inmobiliario con sello de pago del año 2013, y copias simples de boletas de pagos de los años 2005 al 2012, Boleta de tasa de servicios municipales de la Municipalidad de San Francisco del Monte de oro del año 2012 y enero 2013, Escritura

*San Luis*

de Cesión de derechos N° 55 de 09/09/1940, escritura de cesión de derechos N° 189 de 23/06/1972 y copia certificada de escritura de cesión de derechos y acciones hereditarios y/o posesorios N° 121 del 2/08/2012.

Que en consecuencia, del cotejo de la documental acompañada (Escritura N° 55 de Cesión de Derechos de Olegario Ignacio Quiroga a favor de Angel Sosa; Escritura N° 189 de Cesión de Derechos y acciones Posesorias de Angel Sosa a favor de Luis Diogen Vallejos, y la escritura N° 121 de Cesión de Derechos Y acciones hereditarios y/o Posesorios, todos los herederos cedieron sus derechos del inmueble en cuestión a favor de Deolinda Jaquelina Vallejos), se acredita lo alegado por la parte actora, respecto a la realidad posesoria, que en sucesivas accesiones suma en más la antigüedad requerida por la ley, desde los orígenes de la Posesión, pasando a manos de Olegario Ignacio Quiroga- se han sucedido en el inmueble objeto de esta usucapión- las posesiones PÚBLICAS, PACIFICAS, CONTINUAS, NOTORIAS E ININTERRUMPIDAS ( Explotando, cultivado y aprovechado el fundo sin oposición ni conflicto alguno y siendo reconocidos públicamente como amos y señores del predio).-

Al respecto ha dicho la doctrina: *“Luego, ello nos lleva a interrogarnos, para qué sirve entonces hacer una cesión de derechos posesorios si estos se derivan de la posesión misma, bastaría hacer simplemente la tradición para adquirir la posesión y consecuentemente como efectos de la misma obtendrían esos derechos. Lo que sucede es que: si obtiene la cosa y empieza a poseerla, va a querer hacer valer principalmente dos de esos derechos: las acciones posesorias y la posibilidad de usucapir, los cuales necesitan o exigen cierto tiempo en la posesión, que a veces no es fácil conseguir por sí solo, sino sumando la posesión,*

*San Luis*

que sobre la cosa, tenía el anterior poseedor, (lo que llamamos *Accesión de Posesiones*). Esos son los derechos posesorios entonces objeto de este contrato.

*Necesidad de la cesión de derechos para la accesión. El sucesor particular, al contrario que el universal inicia una nueva posesión totalmente independiente de la anterior. Más aún teniendo en cuenta que la posesión es un hecho, se comprende que lo que se transmite es la cosa sobre la cual ejercerá su poder el nuevo poseedor. Pero este sucesor particular tiene la facultad de unir las posesiones, y esta suma es lo que se llama **accesión de posesiones**. Claro que para realizar la *Accesión* son necesarios, ciertos requisitos: 1) Que las dos posesiones no sean viciosas 2) Que se liguén inmediatamente, sin que estén separadas por una posesión viciosa 3.) Que se liguén por un vínculo de derecho entre el autor y el sucesor. Remarcamos el tercer inciso que es el que nos interesa en este trabajo, ya que "el vínculo de derecho está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa. Lo que permite la accesión es la transmisión por actos entre vivos y a título derivado. Debe haber un título o causa aunque obviamente no será título suficiente, pues si éste existiera no sería necesario usucapir. Queda entonces establecida la utilidad de la cesión de esos derechos posesorios que tenía el autor, ya que permite la accesión con la posesión de su sucesor a título singular, por la necesidad de una causa que la mera tradición de la cosa, no satisface.*(Highton, Elena I. "Dominio y Usucapión" 2da. Parte, Ed. Hammurabi, Bs. As. 1983, Pág. 164. 8 Código Civil, se transcribe parte de la nota al 2476, la cual explica y resume los requisitos que establecen los art. 2475 y 2476. COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA REVISTA NOTARIAL 1999-1 Nro. 77)

Ello igualmente se confirma, con la inspección ocular que fue constatada con los testimonios obrantes en autos, según los cual el propietario originario fue el Sr. Quiroga y que luego lo cedió al Sr. Sosa,

*San Luis*

quien luego se lo cedieron a la Sra. Vallejos. Tal anexión de posesiones resulta probada y legitimada toda vez que el mismo legítimo poseedor y propietario del fundo fue la que cedió los derechos.

En ese sentido, estimo como relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo con fecha 20 de Mayo de 2016. Los testimonios antes referenciados, y en los que los testigos declaran que conocer que la propiedad del inmueble en cuestión se encuentra actualmente en cabeza del actor (POSESIÓN PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA E ININTERRUMPIDA.), habiéndose exteriorizado en toda su plenitud fáctica el ANIMO DE DUEÑO de la Sra Deolinda Jaqueline Vallejos, evidenciada por los actos materiales de posesión, tales como mensura, construcciones, cerramientos, conexión de servicios, pago de impuestos, habiendo realizado además diversas modificaciones y mejoras realizadas en la propiedad objeto del presente litigio, que son afirmadas por la parte accionante, tienen sustento documental, conforme a la constatación judicial efectuada por el Sr. Juez de Paz del lugar, todo lo cual configuran el requisito del tiempo y la acreditación de actos posesorios, condición necesaria para considerar verdaderamente ejercida la posesión de un fundo.-

Así lo expuesto que con la prueba documental referida que se encuentra agregada en autos y testimoniales rendidas, se acredita la veracidad del relato del promoviente, en cuanto a que ejerce la posesión del inmueble objeto de esta litis, como verdaderos dueños. 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.-



*San Luis*

Por último, además teniendo presente que el Defensor de Ausentes el Dr. Juan Esteban Pedernera en fecha 25/04/2018 contesta demanda y no formula objeción legal a la acción interpuesta, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la actora ha 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 los fundamentos expuestos, constancias de autos y lo dispuesto por los artículos 1899, 1901 y concordantes del Código Civil;

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.-

En mérito de todo lo expuesto,

**FALLO:**

**I.- HACIENDO LUGAR** a la demanda en todos sus términos. En su mérito DECLARANDO que la Sra. **DEOLINDA JAQUELINE VALLEJOS**, DNI N° 24.442.249 con domicilio real en calle 25 de mayo s/n de la Localidad de San Francisco del Monte de Oro, Provincia de San Luis, ha adquirido por POSESIÓN VEINTEAÑAL del inmueble ubicado en Departamento Ayacucho, Partido de San Francisco en calle Alberdi S/N de la Provincia de San Luis.- El inmueble se encuentra identificado como Parcela 26 con Padrón N° 480226 sin inscripción dominial y que limita al NORTE: parcela 26 Luis Diogen Vallejo ( Padrón: 480226); ESTE: Calle

*San Luis*

Juan Bautista Alberdi; SUR: Parcela N° 25 Melisa Yohana Astudillo ( Padrón: 480232); OESTE: Parcela: 40 Juan Ranulfo Rosales ; Baldomera Salinas de Rosales ( Padrón: 481691), con una superficie de 417 ha. 81 m2, conforme plano de mensura N° 7/190/12 confeccionado por el Agrimensor Miguel N. Sirur Flores en fecha 28/08/2012 y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día 19/10/2012.-

II.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE a los fines de inscribir el inmueble detallado supra, observándose los recaudos y exigencias de las técnicas registrales vigentes; 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.-

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

*San Luis*

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.