

# *Poder Judicial San Luis*

EXP 290129/15

"CLUB ATLETICO SPORTIVO FENIX S/ POSESIÓN"

## **SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: TREINTA Y SIETE**

V. Mercedes (S.L.), veinticinco de marzo de dos mil diecinueve. –

**AUTOS: "CLUB ATLETICO SPORTIVO FENIX S/ POSESION VEINTEAÑAL"**, Expte. N° 290129/15, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva en fecha 21/09/18.-

**Y VISTO:** Que en fecha 23/12/2015 (fs. 109/114), comparece el Club Atlético Sportivo Fénix CUIT N° 30-70709553-5 representado por los Dres. Claudio M. Sánchez Clavero y Patricia Alegre, promoviendo formal demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de quien resulte propietario y de todo aquel que invoque derechos del inmueble que pretende adquirir por este procedimiento y modo, cuya posesión detenta en forma ostensible y continua a título de propietario por un término superior a veinte años.-

Indica que el inmueble a usucapir se encuentra ubicado en la Ciudad de Villa Mercedes, calle Belgrano N° 1786, Departamento Pedernera, de esta provincia de San Luis, sin Inscripción Registral, bajo padrón catastral N° 57821-5, receptoría de Villa Mercedes, Sección 15, Manzana 913, identificado como PARCELA 33, Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Mario Raúl Balmaceda, Mat. 150, y aprobado provisoriamente por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N.º 3/6/15 en fecha 05/02/2015, con una superficie de OCHOCIENTOS DIECIOCHO METROS CON VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS, plano que obra glosado a fs. 9. Acompaña y ofrece prueba. -

A fs. 115 se ordena librar oficio a la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia requiriéndosele haga conocer si el inmueble a usucapir afecta terrenos fiscales, y al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que informe sobre las condiciones de dominio del inmueble inscripto al Tomo 21, 2da Sección, Pedernera,

## *Poder Judicial San Luis*

Folio 130, N° 2890, inmueble colindante (limite oeste) con el inmueble a usucapir y cuya inscripción no ha podido localizar el promoviente. -

Que a fs. 143 la parte actora manifiesta que, el inmueble a usucapir carece de inscripción registral, por lo que desconoce datos del titular del inmueble. A fs. 144 se provee la acción instaurada, ordenándose la publicación de edictos a fin de citar a los accionados a juicio y a toda otra persona que se considere con derecho al inmueble cuya usucapición se pretende, extremo que es cumplimentado según constancias de fs. 152/157. Asimismo, se ordena la colocación de cartel indicativo, conforme lo dispuesto en art. 916 CPCC, lo que se cumple según acta adjunta a fs. 149 de autos. -

Que en fecha 06/12/16 obra informe del Actuario rendido respecto a la incomparecencia del demandado y del resultado de la publicación de edictos, y se ordena la Vista a la Sra. Defensora de Ausentes, quien se expide en fecha 15/12/16 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, en fecha 04/04/17 se abre la causa a prueba notificándose al efecto a las partes involucradas en la presente litis conforme surge de las constancias de autos. -

Que en CPA 290129/1 se recepciona la prueba ofrecida por el promoviente, colectándose la misma en el respectivo “cuaderno” atento al trámite ordinario propio e impreso al juicio.

Que en fecha 31/07/18, obran informes del Actuario indicando que la prueba ofrecida se ha colectado íntegramente, por tanto, seguidamente se clausura el periodo de prueba y se ponen los autos a la Oficina para alegar, habiendo presentando el actor merituación de prueba en fecha 28/08/18.-

Que, habiéndose cumplimentado con los recaudos requeridos, en fecha se llama autos para sentencia recibiendo seguidamente las actuaciones a despacho a sus efectos. 21/09/18.-

**Y CONSIDERANDO:** I. 1°) Que el actor se presenta promoviendo demanda de adquisición de dominio por usucapición, indicando que posee el inmueble a usucapir desde el año 1957 y que ha ejercido sobre el mismo actos posesorios en

## *Poder Judicial San Luis*

forma ostensible y continua a título de propietario. Que en dicho inmueble se procedió a la construcción de instalaciones necesarias para el desempeño de actividades deportivas. Que en el año 1959 el actor adquiere mediante enajenación el inmueble inscripto al Tomo 21, 2da. Sección, Pedernera, Folio 130, N.º 2890 que constituye el limite Oeste del inmueble que fuera objeto la presente demanda. Que el bien raíz a usucapir no cuenta con inscripción registral conforme surge del plano de mensura acompañado a sus efectos. Que, los impuestos, tasas y contribuciones que gravan a aquel inmueble comprenden la superficie a adquirir por usucapión, atribuyéndosele y reconociéndosele su calidad de contribuyente como consecuencia del derecho de propiedad que tiene respecto de aquel que limita con el que se pretende usucapir en el presente tramite.

2º) Que de la prueba ofrecida y colectada surge que:

### **Prueba Documental:**

a) Que reservada en Secretaria obran Impuestos Generales – Municipalidad de Villa Mercedes, Obras Sanitarias, tasa comercial y pagos de convenio de pavimento; y comprobantes de pago de impuesto inmobiliario.-

b) Que a fs. 9 y 140, obra plano de mensura a los efectos de tramitar dominio por usucapión confeccionado por el Agrimensor Mario Raúl Balmaceda, registrado provisoriamente ante la Dirección Provincial de Catastro bajo el N° 3/6/15 en fecha 05/02/2015.

c) Que a fs. 12/13 se acompaña certificado de Libre Deuda al 30/12/2015 expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos – Área Rentas –

d) Que a fs. 11 obra informe de Avalúo extendido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales del año 2015, y a fs. 130 obra informe acerca de que el inmueble base de acción no afecta inmuebles fiscales urbanos de la Provincia. A fs 132/133 obra informe catastral extendido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales del año 2016. -

e) Que a fs. 138/139 obra informe de Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente al inmueble colindante inscripto al T. 21, Sección Pedernera, F° 130, N° 2890.

## *Poder Judicial San Luis*

e) Que reservado en Secretaria obra informe catastral y certificado de avalúo actualizado emitido por la dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales año 2018.-

### **Prueba Testimonial**

Que de los testimonios ofrecidos y recepcionados el Sr. Damaso Clemente Chaves (07/06/17) indica que conoce al Club Sportivo Fenix, que hace 57 años que vive en la cuadra, que conoce el inmueble sito en Belgrano 1786, que ha ido allí a festivales. Manifiesta, que no sabe desde cuando esta el Club allí, pero que es desde hace mucho tiempo. Agrega, que allí entrenan chicos; que el lugar esta cerrado y pusieron un portón, que no conoce la extensión del mismo, pero sabe que el Club esta por la calle Belgrano, entra calles Pizarro y Solís.

El testigo Sr. Roberto Omar Savini (07/06/17), declara conocer al Club Atlético Sportivo Fenix porque vive a una cuadra y media. Manifiesta que conoce el inmueble sito en Belgrano 1786 porque ha estado ahí, en una época se hacían bailes en ese club y en este momento hay un club de handball donde van dos nietos suyos. Que el declarante vive desde 1959 y el club ya estaba allí. Que no sabe en que calidad el club esta allí pero que en el frente hay un cartel de posesión. Que en el inmueble hay un escenario, que han puesto piso e iluminación. Agrega que calcula que tiene veinte metros por cuarenta.-

La testigo Marcela Guadalupe González (08/06/17) declara que conoce al Club Atlético Sportivo Fénix porque pasa por allí, y porque estuvo en una fiesta que hacen para los niños y porque su hijo Marcelo es el presidente del Club. Que conoce el inmueble sito en calle Belgrano 1786 porque ha ido a bailes que hacían allí, que hace mas de treinta años que club ocupa ese lugar. Manifiesta que, en el inmueble motivo de la presente accion han hecho arreglos de baños; comprado elementos para la cocina; hecho la vereda y un mástil; y colocado luces. Agrega que no puede especificar las dimensiones pero indica que es grande.-

Que las testigos Zulli Edit Lucero (04/07/17), y Mirta Leonor Savini (03/07/17), manifiestan conocer al Club Atlético Sportivo Fénix, por ser vecinas del mismo, declarando en similar sentido al indicar que conocen el inmueble sito en Belgrano

## *Poder Judicial San Luis*

1786, que es ocupado por el Club y que allí se realizan actividades deportivas desde hace años.-

### **Prueba de constatación ocular:**

Que como archivo adjunto de fecha 29/03/17, obra Informe de Secretaria, quien, habiéndose constituido en el lugar denunciado, procede a constatar que en el frente del mencionado domicilio existe un cartel distintivo de la actora que reza “Club Atlético Sportivo Fénix”, visualizándose asimismo el cartel indicativo que prevee el art. 916 CPC. Que en la ocasión fue atendida por un señor que se identificó como Roque Daniel Suárez con DNI 10.521.870, vicepresidente del Club. Que dentro del mismo, se encuentra emplazado un playón deportivo, un salón que funciona como cantina, y dos baños. Que acto seguido, procedió a consultar a los vecinos colindantes de la calle Belgrano 1780, siendo atendidos por dos personas que dijeron llamarse Eusebia Escobar y Villarreal Sergio, ambos manifestaron que allí desempeña actividades el Club desde antigua data. Consultado en el otro domicilio, la Actuaría fue atendida por una señora que dijo llamarse Mirta Lozano, quien manifestó conocer que el Club funcionaba en ese lugar desde que ella nació, y que lleva a sus nietos al mismo para practicar deporte. -

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. 31/32 y 3950/3951 del Código de Vélez (conc. arts. 141 y 2534 CCCN Ley 26.994).

c) Que el bien inmueble objeto de litis es susceptible de ser adquirido por prescripción (art. 238 CCCN).

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. arts 1899/1900 y 2565 CCCN Ley 26.994), haciéndolo de modo público y pacífico, ejerciendo y exteriorizando actos posesorios teniendo como salón

## *Poder Judicial San Luis*

integrante del Club el inmueble pretendido, realizando posteriormente mejoras en el mismo que incluyen portones y construcciones, como así también haber efectuado el pago del impuesto inmobiliario y tasas de Municipalidad de Villa Mercedes, pavimento, tasa comercial y agua. -

4°) Que, frente a la incontestación de demanda, en principio corresponde tener por reconocidos y ciertos los extremos invocados y acreditados por el promoviente (arts. 486, conc. 356 inc. 1° Cpr.Civ. y art. 919 Cód. Civil Vélez conc. art. 263 Ley 26.994) en su memorial de demanda

II. 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 veintefinal 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 por tanto adquirido el dominio a partir del dictado de la presente resolución y su respectiva inscripción (conc. art. 1905 Ley 26.994).-

III. 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 registrar el alta correspondiente a nombre del actor. -

IV. 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: Por Secretaría compliméntese con la **Resolución N° 16 – STJSL-A-A- 2014** (cc art. 921 del CPCC), quedando a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de lo dispuesto por el art. 921 del CPCyC.

V. 1) Que en materia de gastos y costas causídicas corresponde que las mismas sean a cargo del promoviente.

2). Que la regulación de honorarios queda diferida hasta tanto los profesionales interesados aporten los elementos necesarios para una adecuada

## *Poder Judicial San Luis*

valoración y acrediten su situación tributaria e inscripción debidamente actualizada ante la AFIP y DPIP/IIBB.

Por lo indicado, y normas jurídicas citadas:

**RESUELVO:** I) Hacer lugar a la demanda por Club Atlético Sportivo Fénix, CUIT: 30-70709553-5, en contra de quien resulte propietario y de todo aquel que pretenda derechos, y/o sus herederos y/o quienes fueran los propietarios del inmueble. II) Declarar que, a partir del dictado de la presente, él Club Atlético Sportivo Fénix, CUIT: 30-70709553-5 ha adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble ubicado en la Ciudad de Villa Mercedes, calle Belgrano N° 1786, Departamento Pedernera, de esta provincia de San Luis, identificado en el plano 3/6/15, sin Inscripción Registral conforme surge del plano referido, padrón catastral N° 57821-5, receptoría de Villa Mercedes. Identificado como PARCELA 33, Sección 15, Manzana 913. Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Mario Raúl Balmaceda, Mat. 150, y aprobado provisoriamente por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N.º 3/6/15 en fecha 05/02/2015, con una superficie de OCHOCIENTOS DIECIOCHO METROS CON VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS (818,23 mts<sup>2</sup>). III) Ordenar 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) 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 cumplimentese con la **Resolución N° 16 – STJSL-A-A- 2014** (conc. art. 921 del CPCC) y b) A cargo de la parte interesada, el cumplimiento de lo dispuesto por el art. 921 del CPCyC. V) Gastos y costas causídicas al promoviente, dejando diferida la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite situación tributaria e inscripción ante la AFIP y DPIP/IIBB debidamente actualizada. **Notifíquese. Protocolícese.”.- FDO. DRA. ROSANA PEREZ-JUEZ.-**

# *Poder Judicial San Luis*