+EXP 191150/10

"ALVARADO CLIDES YOLANDA C/ SUCESORES DE GATICA BONIFACIO S/ POSESION"

SENTENCIA DEFINITIVA Nº 59/ 2019.

San Luis, trece de mayo de dos mil diecinueve.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: *"ALVARADO CLIDES YOLANDA C/ SUCESORES DE GATICA BONIFACIO S/ POSESION" EXPTE.Nº 191150/10* traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva, y del examen de los mismos; y del examen de los mismos;

RESULTA: I.- Que se presenta la Sra. CLIDES YOLANDA ALVARADO, con sus apoderados DRES. ELIAS TAURANT y DRA. MARIA ALEJANDRA MARTIN y promueve demanda de Posesión Veinteañal contra de los sucesores de BONIFACIO GATICA y/o quienes se creyeren con derechos respecto del inmueble ubicado en CANDELARIA; PARTIDO DE CANDELARIA, DEPARTAMENTO AYACUCHO, PROVINCIA DE SAN LUIS, integrado por tres parcelas: LA PARCELA "A", con una superficie de 14 ha 7561, 56 m2; la PARCELA "B" con una superficie de 14 ha 5936,59 m2 y la PARCELA "C" con una superficie de 9301,06 m2 con los límites y demás datos de registración que surgen del plano que adjunta a la causa- conforme expresa en la ampliación de demanda obrante a fs. 215 y vta.- Dicho Plano –manifiesta- es el Nº 7/114/11 de fecha 13 de diciembre de 2011.-

Aduce que el inmueble objeto de esta acción es rural, antiguamente parte de otro de una superficie de 103 has, 3159 m2 conocido como "La Amarilla", que fuera propiedad del señor Bonifacio Gatica, a cuyo nombre figuraba empadronado con el Nº 139- Por Escritura

Nº 14 del Registro Notarial Nº 13, en Quines, provincia de San Luis, el 19 de enero de 1977 el señor Bonifacio Gatica, instituyó como sus únicos y universales herederos a los por entonces menores Luis Orlando Alvarado, Sergio Walter Alvarado y Clides Yolanda Alvarado. El 16de junio de 1977 falleció el Señor Gatica. En ese mismo año el testamento fue declarado válido según constancias que agrega a esta causa. Los herederos, señores Alvarado, hermanos entre si, entraron en inmediata posesión de la herencia, que incluía el inmueble de 103 has al que se ha referido supra. Posteriormente acordaron su división, correspondiendo a su parte la fracción de aproximadamente 31 has, la que es objeto de esta acción. Según se ha expresado esta extensión se encuentra dividida, en cuatro parcelas que empadrono de la siguiente manera, según surge de la Resolución Nº 036 DPIP (A.C.) 2002, de fecha 4 de julio de 2002. Seguidamente individualiza las parcelas, en sus dimensiones.

Manifiesta que tal como surge de los comprobantes adjuntos, ha abonado el Impuesto Inmobiliario correspondiente a través de los años.-

Ha realizado actos posesorios, desde hace mas de treinta años.

Cita jurisprudencia en apoyo a su pretensión. Ofrece documental Funda en derecho. Formula reserva constitucional, local y federal. Solicita se haga lugar a la sentencia en todas sus partes. Costas en caso de oposición.

A fs. 274 se promueve la demanda por posesión veinteñal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado o los herederos del Sr. Bonifacio Gatica y/o a quien tuviere y/o invocare derechos sobre el inmueble. Se ordena la publicación de edictos. Se ordena la colocación del cartel indicativo. A fs. 270 obra constancia del Sr. Juez de Paz de Quines- Dr. Leonardo A. Quiroga, que

da fe del cartel puesto en la propiedad a usucapir, de la forma ordenada por S.S. oportunamente. Se adjuntan tres (3) fotografías ilustrativas.-

A fs. 274/281 lucen publicaciones de edictos en forma, tanto en el Boletín Oficial como en el Diario de la República

A fs. 266 luce debidamente diligenciado Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble el que informa que el inmueble objeto de la litis, carece de inscripción de dominio.

A fs. 289 se corre traslado al Sr. Defensor de Ausentes, el que se expide a fs. 290 haciendo expresa reserva de lo dispuesto por el Art. 356 inc. 1º ap. 2º del C.P.Cvs.

A fs. 296 se abre la causa a prueba por el término de Cuarenta días. Se notifica a la parte actora .-

A fs. 298 obra constancia de la formación del cuaderno de pruebas parte actora. Se provee la ofrecida por esta parte a fs. 305 y vta.

En fecha: 08-11-2016 Act. 6366262/16 y ampliado a fecha 06-12-2016 Act. 6503972/16, lucen informes de Secretaria sobre la prueba producida por la actora.

En fecha 10/02/17 se clausura el periodo de pruebas. Se ponen los autos para alegar.

En fecha: 22 de Junio de 2018, se tiene presente alegado para el momento oportuno. Se forma ERE, para su reserva.-

En fecha: 26/12/2018, se ordena el pase de autos para sentencia definitiva, providencia firme y consentida.-

Y CONSIDERANDO: I.- En el caso de autos, se trata de justificar una accesión de posesiones y en virtud de lo dispuesto por el art. 7 del Nuevo Código Civil y Comercial de Nación (Ley 26994), que establece como regla general la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las

relaciones y situaciones jurídicas existentes, ergo, las que se constituyeron o se extinguieron bajo la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato, es decir, no tienen efecto retroactivo (cfr: Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo 1, Págs. 45 a 49, Edit. Rubinzal Culzoni Editores, 2014).- Corresponde resolver la cuestión traída a mi conocimiento, de conformidad con las disposiciones del C.C. de Vélez Sarsfield, vigente al momento de la traba de la litis y normas aplicables invocadas por las partes en sus pretensiones y defensas.

Como es sabido quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar la posesión en el ***corpus*** y el ***animus,*** conforme lo establece el Código Civil.-

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

En todos los casos la prueba está 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 de los Arts. 4005 y 4015 y concordantes del Código Civil.-

II.- Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que: **1**.- *Prueba*

Documental: a saber: **a***.- Plano de Mensura* Registrado Provisoriamente bajo el **Nº 7/114/11** aprobado en fecha 13 de diciembre de 2011, confeccionado por el Agrim. Miguel A. Gaondolfo. Mat. 209 C.A. ubicado en CANDELARIA; PARTIDO DE CANDELARIA, DEPARTAMENTO AYACUCHO, PROVINCIA DE SAN LUIS, integrado por tres parcelas: La PARCELA "A", con una superficie de 14 ha 7561, 56 m2; la PARCELA "B" con una superficie de 14 ha 5936,59 m2 y la PARCELA "C" con una superficie de 9301,06 m2 con los límites, linderos y demás datos de registración que surgen del plano referido, el que se encuentra a nombre de la Sra. Clides Yolanda Alvarado. Padrón: 139, sin inscripción de dominio.

b.- *Constancias de pago de impuesto inmobiliario:* Obran a nombre de la Sra. Clides Yolanda Alvarado, pagados en debida forma a lo largo del tiempo y de todos los padrones que comprenden la propiedad, desde al año 2004 a la fecha de interposición de la demanda.- Cuatro boletas Ley 5776 y tres 83) boletas de Régimen de Consolidación de Deudas.

Que si bien no muestran los veinte años completos, consecutivos anteriores no es óbice para suponer lo contrario, ya que han sido pagados en forma paulatina y no en un solo pago; y sabido es, que en este tipo de proceso se deben merituar en forma conjunta y armónica todas las probanzas que arriben a una única conclusión no siendo el necesario acreditar con el pago de impuestos o servicios los veinte años que requiere la posesión, toda vez que- A sí 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: PRESCRIPCIÓNLUIS -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.

c.- *informe* expedido por la D.P.I.P. donde consta a fs. 229 de fecha 24 de octubre de 2012 que el inmueble a usucapir *no afecta inmuebles fiscales* de la Provincia de San Luis, suscripto por autoridades de dicha repartición publica- Dpto. Inmuebles Fiscales. Y firmada por el Jefe de sección avalúos rurales- Sr. Armando D. Muñoz.-

d.- *Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble:* obrante a fs. 266 donde consta que el inmueble objeto de la litis, *carece de inscripción dominial*, expedido y firmado por autoridades de dicha repartición pública en fecha: 11 de abril de 2014.

e.- *Certificado de Defunción*: del Sr. Gatica Bonifacio, que en copia certificada obra reservada en Secretaria.

f.- *Testamento:* Efectuado por acto público -Escritura Nº 14 de fecha 16 de enero de 1977-, ante Escribano Marcelo Quinzio, mediante el cual el Sr. Gatica Bonifacio instituye herederos a los Sres.

Luis Orlando Alvarado, Sergio Walter Alvarado y Clides Yolanda Alvarado –actora- El que luce en fotocopias certificadas a fs. 7/10 de autos.

De todas las pruebas analizadas ut supra se infiere que la actora han tenido y mantenido a lo largo tiempo el *animus domini*, es decir ha efectuado actos que demuestran la intención de comportarse como dueña frente a los demás miembros de la comunidad en donde se desarrollan sus actividades.

2.- *Testimoniales*: De las declaraciones depuestas en fechas: 27/05/2016 y 020672016 conforme actuaciones de autos, los Sres. Nilda Nicolasa Montivero, Luis Ramón Moyano, Isidro Lucero, Flores Cruz Servando, se puede corroborar a través de la lectura de tales testimonios que, todos afirman que la actora ha poseído junto a sus hermanos la Finca: "La Amarilla" desde hace aproximadamente treinta años.- Que pertenencia al Sr. Bonifacio Gatica, conocido como "Don Boni" y que le dejó el campo a los hermanos Alvarado. Que el Sr. Gatica, fue cuidado por la familia Alvarado; tenía mas de ochenta años y ellos le brindaban lo que toda persona mayor necesita, alimentos, medicación, etc. - Todos son oriundos de Candelaria, vecinos de la zona y afirman que nunca tuvieron conocimiento de que la actora haya sido molestada en su posesión, que es de público conocimiento del pueblo.

3.- *Inspección ocular*: Que obra a fs. 329/333, en fecha 20 de mayo de 2016 luce acta de constatación efectuada por el Sr. Juez de Paz de Candelaria, Carlos Silvestre Pereyra, el cual expresa en su parte pertinente: *"…El inmueble cuenta con alambrado perimetral completo en todas sus fracciones con postres y varillas de madera en buen estado de conservación, la fracción "F" se encuentra desmontada y olas fracciones*

A, B, E, se encuentran con monte. La fracción "B" posee una represa. El inmueble es ocupado por ALVARADO CLIDES YOLANDA. También pudo constatar que se realizan tareas de mantenimiento del alambrado perimetral por su buen estado de conservación…".- Manifiesta que se encuentra el cartel indicativo, y refiere que adjunta fotografías.- De lo que se colige que existe el cartel indicativo donde constan los datos de la presente causa, no habiéndose presentado en autos persona alguna alegando mejores derechos, ni interponiendo oposición, ergo, tampoco se ha desvirtuado la prueba producida por la parte actora. También es relevante destacar que la actora ha dado publicidad a sus actos y ha mantenido inter dure el proceso el cartel en buenas condiciones, lo que indica su disposición de comportarse como dueña, a la luz de todos los habitantes del pueblo.- Las fotografías –seis (6)- ilustran lo expuesto por el Sr. Juez de Paz.

De las testimoniales e inspección ocular efectuada por la Señora Secretaria del Juzgado, se puede cotejar que la actora ha ejercido a través de actos materiales el *corpus*, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el *corpus,* ejercidos en forma pública, pacifica e ininterrumpida por más de veinte años.

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha que acreditado con 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 de la actora, de buena fe, sin

vicios, en forma pública, pacifica e ininterrumpida, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por la actora, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el C.C. lo cual justifica el acogimiento de la pretensión impetrada (Art. 4015 y cctes del C.C.)

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 en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada; ***F A L L O***:

1°) **HACIENDO LUGAR A LA DEMANDA EN TODAS SUS PARTES**. En su mérito, **DECLARANDO** que la **Sra. CLIDES YOLANDA ALVARADO- D.N.I. Nº 16.971159,** ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** (Art 4015 y cc. del C.C.) la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en CAMINO PUBLICO S/N CANDELARIA, de la localidad de CANDELARIA; PARTIDO DE CANDELARIA, DEPARTAMENTO AYACUCHO, PROVINCIA DE SAN LUIS, integrado por tres parcelas: **LA PARCELA "A",** con una superficie de 14 ha 7561, 56 m2; la **PARCELA "B"** con una superficie de 14 ha 5936,59 m2 y la **PARCELA "C"** con una superficie de 9301,06 m2 con los límites y demás datos de registración que surgen del plano **Nº 7/114/11**, confeccionado por el Agrim. Miguel A. Gandolfo- Mat. 209 C.A.; aprobado provisoriamente por la D.P.I.P. en fecha: 13 de diciembre de 2011, a nombre de CLIDES YOLANDA ALVARADO- DNI Nº

16971159.- Sin inscripción de dominio.- **Padrón 139**- RECEPTORIA CANDELARIA.

2°) 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.

3º) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

4°) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y la profesional acredite en autos su condición tributaria e inscripción ante la D.P.I.P.-

5º) 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.-

g

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1 -Cfs. Ley Nac.

25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo Nº 61/17, art. 9 STJSL.