

Poder Judicial San Luis

EXP 232869/12

"ARAYA NANCY NOEMI C/ LUCERO ALEJANDRO S/ POSESION"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: DOCE.

V. Mercedes (S.L.), febrero veinte de dos mil veinte. -

AUTOS: "ARAYA NANCY NOEMIC/ LUCERO ALEJANDRO S/ POSESION VEINTEAÑAL", Expte. N° 232869/12, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva en fecha 26/08/2019.-

Y VISTO: Que en fecha 26 de abril de 2012 (fs. 16/17), comparece la Sra. ARAYA NANCY NOEMI D.N.I. 13.435.607 con el patrocinio letrado de los Dres. Marcelo Lucero y Juan Ignacio Diaz, promoviendo formal demanda de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en la localidad de Villa Mercedes, calle San Martin N°170, Departamento Pedernera, de esta provincia de San Luis, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble S.L, bajo el tomo:30 (Ley 3236) de Pedernera, Folio 400, N° 7815, Padrón 67176, Receptoría Mercedes, Sección 5, Mza. 57, Parcela 32. Plano de Mensura y división aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro confeccionado por el Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca, Mat profesional N° 299 C.A.S.L., mensura que afecta parcialmente y en 484,72 mts el Padrón y Título que posee una superficie total de 513,93m², a nombre de Alejandro Lucero, plano original reservado en Secretaria.-

Indica que, conforme el carácter contencioso del juicio con quienes resulten titulares del dominio, el inmueble objeto del presente está inscripto a nombre de LUCERO ALEJANDRO D.N.I.

Actuación firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informática (Iurix) por la Dra. Rosana Esther Pérez, Juez.-

Poder Judicial San Luis

3.172.532 (con domicilio desconocido), según certificado catastral acompañado (fs. 174/176), inmueble cuya posesión detenta desde hace más de veinte años, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueña. Acompaña y ofrece prueba.

Que a fin de adecuar debidamente la litis y evitar futuras nulidades, a fs. 18 se ordena librar oficio al Registro Nacional del Estado Civil y Capacidad de las Personas, a fin de que informe sobre el domicilio del demandado, y a fs. 125/126 se adjunta contestación del Oficio Ley diligenciado. A fs. 131 se ordena librar Oficio a la Cámara Electoral Nacional, y a fs. 146 se informa que el Sr. Lucero esta fallecido y que el ultimo domicilio del mismo era en calle Ayacucho y 25 de Mayo de la ciudad de Villa Mercedes (S.L).

Que a fs. 7 obra Informe de la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia la cual da cuenta que dicho inmueble no afecta terrenos fiscales. -

Que a fs. 151 se da por iniciado Juicio por posesión veinteañal en contra de Lucero Alejandro y o sus herederos, con domicilio denunciando sobre el inmueble ubicado en la ciudad de V. Mercedes calle San Martin 170 Dpto Pedernera (S.L) ordenandose el traslado de demanda y la colocación de cartel indicativo, conforme lo dispuesto en art. 916 CPCC, lo que se cumple según acta adjunta a fs. 159 de autos.

Que a fs. 152 obra agregada cedula de notificacion de tralsado de demanda, no presentandose a juicio los accionados, a pedido de parte actora se declara su rebeldia (fs. 154) proveido este ultimo notificado conforme constancias de fs. 155.-

Actuación firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informática (lurix) por la Dra. Rosana Esther Pérez, Juez.-

Poder Judicial San Luis

Que a pedido de la parte actora, en fecha 02/08/2018 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 fecha 02/08/2018 en el CPA se provee la producción prueba ofrecida por la promoviente, colectándose la misma en el respectivo “cuaderno” atento al trámite ordinario propio e impreso al presente litigio.

Que en fecha 18/06/2019, 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.

Que, habiéndose cumplimentado con los recaudos requeridos, en fecha 26/08/2019 se llama autos para sentencia recibiendo seguidamente las actuaciones a despacho a sus efectos.

-

Y CONSIDERANDO: I. 1º) Que la actora se presenta promoviendo demanda de adquisición de dominio por usucapión, indicando que aproximadamente desde el año 1984 a la fecha habita el inmueble “animus domini” junto a su familia, compuesta por su esposo Sr. Luis Héctor Rosales D.N.I. 12.083.843, sus hijos: Pereyra Araya Verónica Marcela de 32 años de edad, Rosales Araya Valeria Alejandra de 28 años de edad, Rosales Araya Mabel Nahir de 22 años de edad y su madre la Sra. Regot María Emilia, quien falleciera en el mes de marzo de 2001. Que la casa se encontraba abandonada y que desde el momento que ingreso fue suscribiendo moratorias con las diferentes entidades publicas como Municipalidad, Obras Sanitarias y Rentas. Que también fue arreglando de a poco todo lo que se encontraba deteriorado en la *Actuación firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informática (Iurix) por la Dra. Rosana Esther Pérez, Juez.*-

Poder Judicial San Luis

misma para poder hacerla habitable. Que al día de la fecha se encuentra su fachada totalmente mejorada. Que han pasado mas de 20 años sin que persona alguna haya disputado o reclamado derechos sobre el inmueble. Que al día de hoy la Sra. Araya tiene una posesión de mas de 20 años continua, publica pacifica, exclusiva y excluyente sobre el inmueble descripto. Asimismo, la actora tiene una relación de larga data con sus vecinos, la cual se ha ido consolidando con el transcurso del tiempo.

Que del informe N° 32390 evacuado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis en fecha 08/03/2010 surge que el inmueble inscripto al tomo 30 Ley 3236 Dpto. Pedernera, Folio 400, N° 7815 de fecha 07/06/1974, ubicación y descripción: Inmueble ubicado en la ciudad de Villa Mercedes Dpto. Pedernera de la Provincia de San Luis, designado como parcela 32 de la manzana 57, del plano 4543 con superficie 513,93 metros 2, tiene como titular registral al Sr. Alejandro Lucero y que el mismo no registra gravámenes, limitaciones ni restricciones. Surgiendo del plano de mensura a los efectos de tramitar el titulo de propiedad por prescripción adquisitiva, que la superficie sobre mensura corresponde a 484,72 mts2, afectando como tal parcialmente el Padrón y Titulo de una superficie total de 513,93mts2.-

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

A. Prueba Documental:

Que reservada en Secretaria obran:

* Impuestos Generales – Municipalidad de Villa Mercedes, Obras Sanitarias Mercedes, con pagos iniciales que se remiten al mes de marzo de 1985 (conc. fs. 61).-

Actuación firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informática (Iurix) por la Dra. Rosana Esther Pérez, Juez.-

Poder Judicial San Luis

* Comprobantes del impuesto correspondiente impuesto inmobiliario Provincial, , cuyos pagos iniciales datan del mes de agosto de 1984 (conc. fs. 39).

* Plano de mensura a los efectos de tramitar dominio por usucapión confeccionado por el Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca Mat. N° 299 C.A.S.L. , registrado provisoriamente ante la Dirección Provincial de Catastro bajo el N° 3/269/11 en fecha 09/08/2011.-

* Certificado de Libre Deuda al 31/08/2011 y a fs. 104/105 obra Libre deuda actualizado 31/12/2012 expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos – Área Rentas –

* Informe de Registración y Avaluó extendido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales del año 2011, e informe de que el inmueble no afecta inmuebles fiscales urbanos de la Provincia. -

* Informe de Dominio expedido en fecha 08/03/2010 por el Registro de la Propiedad Inmueble.

* A fs. 174/176 obra informe del Registración Catastral.

B. Prueba Testimonial

Que de los testimonios ofrecidos y recepcionados el Sr. Jorge Simón González en fecha 30/08/2018 indica que conoce a la actora porque trabajaban juntos en el Policlínico, que no conoce al demandado. Que la actora vive en calle SAN MARTIN 174, 175 que no tiene exactamente el número y que lo sabe porque siempre concurre al domicilio. Que calcula que reside en ese domicilio desde hace más de 30 años. Que no sabe si la actora es dueña del inmueble, pero que vive ahí desde hace mucho tiempo, desde que la conoce. Que la actora ha realizado mejoras. Arreglos, calefacción,

Actuación firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informática (Iurix) por la Dra. Rosana Esther Pérez, Juez.-

Poder Judicial San Luis

luz. Que vive allí con su esposo y una hija, que cree que vive con ellos. Que la actora se comporta como dueña y/o propietaria, porque se preocupa y arregla lo que ella puede. Que conoce a la actora desde hace más o menos 35 años y desde que la conoce, vive allí. Respecto a las mejoras manifiesta que ha visto en el hall calefactores y que ha reparado la instalación eléctrica.

La testigo Sra. SOSA ESTELA en idéntica fecha, declara que conoce a la actora porque son vecinas, que se conocen hace muchos años. Que la actora vive en San Martín 170, que lo sabe porque vive allí hace más de 30 años, porque hace 40 y pico de años que la conoce. Que la actora es dueña del inmueble. Que era una casa muy humilde y que ella le ha hecho muchas reformas, Le ha puesto piso, gas, cambio la puerta del frente. Que vive allí con su marido y su hija más chica. Que se comporta como propietaria del inmueble. Los testigos Sres. PERIALE HECHOR HUGO, AHUMADA MARTINA, PERIONE ANA NOEMI declaran en similar sentido al indicar que conocen el inmueble, que tienen conocimiento de que la promoviente es poseedora de la propiedad desde hace más de 30 años aproximadamente. -

C. Prueba de constatación ocular:

Que como archivo adjunto de fecha 08/03/2019, obra acta labrada por la Oficial de Justicia Gladys Abdón, quien, habiéndose constituido en el lugar denunciado, es atendida por al Sra. NANCY NOEMI ARAYA quien manifestó que ocupa el inmueble con su familia compuesta por su marido y su hija desde hace más de treinta años. Que lo ocupa en carácter de dueña. Seguidamente, procedió a constatar que se encuentra en el frente de la vivienda el cartel de Posesión veinteañal, bien visible. -

Actuación firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informática (lurix) por la Dra. Rosana Esther Pérez, Juez.-

Poder Judicial San Luis

3°) a) Que la pretensa 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 la promoviente posee capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 52 y 3950 del Código de Vélez (conc. arts. 22,23 y 2551 – Ley 26.994).

c) Que el bien inmueble objeto de litis es susceptible de ser adquirido por prescripción (art. 3952 Cód. Civ. de Vélez conc. actual art. 238 CCCN).

d) Que la actora 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. 1899 y 2565 – Ley 26.994), haciéndolo de modo público y pacífico, ejerciendo y exteriorizando actos posesorios teniendo como parte de su casa habitación el terreno pretendido, realizando posteriormente mejoras en el mismo que incluyen cerramientos y construcciones, como así también haber efectuado el pago del impuesto inmobiliario y tasas de Municipalidad de Villa Mercedes, obras sanitarias y Renta de la Provincia de San Luis. -

4°) Que encontrándose notificados los accionados para que comparezcan a juicio y ejerzan sus derechos estos últimos no comparecen al efecto por tanto, ante 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).

Actuación firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informática (Iurix) por la Dra. Rosana Esther Pérez, Juez.-

Poder Judicial San Luis

Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo peticionado por la demandante y permiten hacer lugar a la pretensión de la actora para adquirir por prescripción adquisitiva veintañal el inmueble descrito en el memorial inicial, quedando bajo su exclusiva responsabilidad y con los efectos de ley cualquier omisión en denunciar otras personas con su mismo/ idéntico/o mejor 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 adquirido el dominio a partir del día diez de agosto de dos mil cuatro y ordenando su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad inmueble (conc. arts. 1899 y 1905 CCCN Ley 26.994), teniendo efecto “erga omnes” la presente sentencia a partir de su efectiva registración.-

5°) Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido a la actora 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 dar de baja a cualquier inscripción anterior y registrar el alta correspondiente a nombre de la actora. -

6°) a. Que en materia de gastos y costas causídicas corresponde que las mismas sean a cargo de la promoviente.

b. Que la regulación de honorarios queda diferida hasta tanto los profesionales actuantes interesados acrediten su inscripción en IIBB/DIPI y situación tributaria ante AFIP debidamente actualizada (art. 9 LH).

Por lo indicado, y normas jurídicas citadas:

Actuación firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informática (Iurix) por la Dra. Rosana Esther Pérez, Juez.-

Poder Judicial San Luis

RESUELVO I) Hacer lugar a la demanda por la Sra. ARAYA NANCY NOEMI, en contra del Sr. LUCERO ALEJANDRO, y/o sus herederos. II) Declarar que a partir del día diez de agosto de dos mil cuatro (10/08/2004) la Sra. NANCY NOEMI ARAYA DNI: 13.435.607 ha adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble ubicado en la ciudad de Villa Mercedes, calle San Martín N°170, Departamento Pedernera, de esta provincia de San Luis, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble S.L, bajo el tomo:30 (Ley 3236) de Pedernera, Folio 400, N° 7815, Padron 67176, Receptoría Mercedes, Sección 5, Mza 57, Parcela 32; en una superficie de cuatrocientos ochenta y cuatro metros con setenta y dos (484,72 mts), según Plano de mensura y división aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro confeccionado por el Agrimensor J. Sebastian Mesa Surroca, Mat profesional N° 299 C.A.S.L., los que afectan parcialmente el Padrón y Título que posee una superficie total de 513,93m². III) Ordenar la cancelación de toda registración catastral anterior que pudiere existir vinculada con el terreno ante referenciado y que 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 de la actora 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) Gastos y costas causídicas a cargo de la promoviente. V) 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** (cc art. 921 del CPCC) y

Actuación firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informática (Iurix) por la Dra. Rosana Esther Pérez, Juez.-

Poder Judicial San Luis

b) Queda a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de lo dispuesto por el art. 921 del CPCyC. **Notifíquese. Protocolícese.-**

*Actuación firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informática
(Iurix) por la Dra. Rosana Esther Pérez, Juez.-*