

Poder Judicial San Luis

EXP 276632/14

"QUIROGA SANTOS DANTES C/ ENRIZ LEONTES MANUEL Y OTRO S/
POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 142/2020.

San Luis, veintiocho de agosto de dos mil veinte.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "*QUIROGA SANTOS DANTES c/ ENRIZ LEONTES MANUEL Y OTRO S/POSESION- N° 276632/14*", venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

R E S U L T A: I.- Que a Fs. 18//20 se presenta el Sr. Santos Dantes Quiroga-D.N.I. N° 16.104.240 con el patrocinio del Dr. Quevedo Diego Eduardo, y viene a promover juicio por posesión veinteañal (usucapión) contra Rodolfo Severino Rodríguez en nombre y representación de la empresa CARMET S.A. y contra Sr. Leontes Manuel Enriz, y que en el momento procesal oportuno haga lugar a la demanda, declare que ha adquirido el dominio por posesión veinteañal del predio que luego individualizará, oficiándose para su inscripción al Registro de la Propiedad Inmueble y a la DPIP Área Catastro con costas.

Aduce es poseedor "animus domini" del inmueble que se encuentra en el ex parque industrial ubicado ingresando por la ruta 146 de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Departamento Ayacucho de la provincia de San Luis, que se halla individualizado en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz, Mat. 228 C.A., aprobado bajo el N° 7/25/10, con fecha: 09-04-2010 y que se encuentra descripto como Parcela "A" del mismo, con una superficie de 10618,04 mts siendo sus límites los siguientes: Norte: Calle sin Nombre de tierra del punto 6 al 5 en 97,85 mts.; del punto

Poder Judicial San Luis

5 al 4 en 6,51 mts; Este: Marianito Plast S.A. parcela 29-PI 7/57/88 Pd. 3800 Rec. San Francisco, del punto 1 al 6 en 101,62 mts. Sur: Calle sin nombre del punto 1 al 2 en 11,83 mts. Y del punto 2 al 3 en 4,41 mts. Y Oeste: Camino vecinal sin pavimentar del punto 3 al 4 en 98,29 mts. El inmueble esta inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de los demandados, CARMET S.A. al Tomo 18, Ley 3236, Folio 214, N° 20975 Padrón N°3801 y del Sr. Leontes Manuel Enriz al Tomo 16 Ley 3236, Folio 124, Número 20022; Padrón N° 3802, de la Receptoría 16 de San Francisco del Monte de Oro.

Manifiesta que hace más de veinte años que ha entrado en posesión real y efectiva del inmueble descripto y hasta la fecha ha sido exclusiva, nunca ha sido turbada, despojada o ininterrumpida, también ha sido pública y pacífica.

Relata que el 24 de julio en pleno auge de la radicación industrial en la Provincia de San Luis, se radicó en la Localidad de San Francisco del Monte de Oro, la empresa CARMET S.A., cuya tarea era la de fabricar materiales metalúrgicos y perfilar hierros para la construcción. En dicha empresa solicitó trabajo, aprovechando que tomaban personas de la localidad y la misma lo tomó como empleado, dicha relación laboral duró el lapso de dos años, posteriormente las aspiraciones de la fábrica no cubrían las expectativas ni las ganancias esperadas, en el año 1992 cerró sus puertas y se marchó de la localidad, momento desde el cual personalmente entro en posesión real y efectiva del inmueble referido, que en ese época era utilizado por la empresa como depósito de maquinarias y del hierro terminado para su venta, a su vez también entro en posesión real, pacífica y efectiva del inmueble colindante y que en el plano de mensura es la parcela contigua (es decir,

Poder Judicial San Luis

la del padrón N° 3802), sin resistencia ni oposición de persona alguna, encontrándose ambas parcelas totalmente libres de todo ocupante y en total estado de abandono, este inmueble en aquellos tiempos, consistía solamente en un construcción de block de gran dimensión de aproximadamente 35 m de largo por 15 mts. De ancho, el cual se usaba para guardar máquinas y acopiar materiales para su posterior venta, el resto era terreno inhóspito, con abundante arboleda, sin ningún tipo de mejoras y en su mayor extensión sin siquiera cierre perimetral.

Seguidamente, detalla los actos posesorios que ha realizado. Al ingresar en el año 1992, ha ido paulatinamente en forma personal: a. cerró todo el perímetro, en el sector oeste en parte con alambre de 7 hilos, con postes de cada 4 barretas en un largo de 30 metros aprox. Continuando su cerramiento con alambre olímpico con postes de cemento cada 5 metros, el sector sur está cerrado con tela olímpica y postes de madera, en el sector este está cerrado con alambre de 4 hilos con postes cada 5 barretas; b.- en el ingreso al inmueble construyó una entrada de ladrillos con una tranquera de caño, la cual permanece cerrada con cadena y candado teniendo el actor su única llave. C) Luego realizo una construcción de ladrillo, ubicada en forma contigua al galpón de block, la cual está compuesta por una habitación grande, de aproximadamente 4 metros de ancho por 10 mts de largo, techa de chapa y tiene un baño interior. En dicha construcción vivió hasta el año 2011, momento en cual ha formado pareja con la señora Cristina Jofré y actualmente algunos días vivimos en una casa en la misma localidad de San Francisco; d.- Ha realizado un corral de alambre de 9 hilos, postes y barretas que tiene aproximadamente 3 mts de largo por 15 mst de ancho y se encuentra ubicado en el medio del inmueble, el que

Poder Judicial San Luis

cuenta con dos puertas de caño y está acondicionado con brete y cargador de madera en perfecto estado, apto para cargar ganado mayor y menor; por lo que en él siempre tiene algunos animales tales como yegüerizos y vacunos; e.- el resto del predio lo mantiene desmalezado en su mayor dimensión, siendo el resto vegetación natural de lugar y árboles autóctonos de la zona, tales como poleo, chañar, algarrobo y jarilla; f.- Ha gestionado y obtenido el servicio de agua potable, actualmente también ha solicitado a la empresa EDESAL la luz eléctrica. Por lo que, se ha comportado como único y absoluto dueño.

Refiere luego a los pago de impuestos que ha efectuado. Cita en derecho. Ofrece prueba. Solicita que, se haga lugar a a demanda y declare que ha adquirido el dominio del inmueble objeto de la Litis ordenando expedir testimonio por la actuario y librar oficios en la forma impetrada a los fines de las inscripciones señaladas.

A fs. 11 luce informe de dominio, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, en el cual figuran como titulares de dominio Rodolfo Ceferino Rodríguez en nombre y representación de la Empresa "CARMETS SOCIEDAD ANONIMA". Inscripto al Tomo 18 Ley 3236, Dpto. Ayacucho, Folio 214, N° 20975 , de fecha: 26/3/2014.

A fs. 22 se proveen recaudos previos. Se ordena librar oficios a la DPIP y se pide acompañe Plano actualizado conforme Art. 16 del Decreto N° 945-MHP-2009.-

A fs. 42/43 el actor acompaña Plano N° 7/127/15 actualizado del inmueble objeto de la Litis, aprobado por la DPIP el 09-10-2015.

A fs. 46/47 luce informe de la Secretaria Electoral Nacional-Distrito San Luis, donde consta que el Sr. Manuel Leontes Enriz (demandado), se encuentra fallecido.

Poder Judicial San Luis

A fs. 50/51 luce informe de la DPIP, donde constan los colindantes con sus números de padrones del inmueble objeto de la Litis.

A fs. 55 luce decreto que solicita al actora estudio de título conforme lo dispuesto por el Art. 908 inc. b del C.P.Cvs. El que ha sido glosado a fs. 56/57.

A fs. 61 se ordena librar oficio al Registro de Juicios Universales a fin de que se informe si se encuentra inscrita la sucesión del Sr. Leontes Manuel Enriz. Atento lo informado por dicha oficina, se ordena librar Oficio al Juzgado de Paz de la 1° Circ. Judicial, solicitando informe el estado de los autos, si se ha dictado declaratoria de herederos y el domicilio de los herederos. Y es contestado por el Juzgado de Paz a fs. 65/66, manifestando que no se encuentra el expte.

A fs. 69 se promueve la demanda por posesión veintañal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado a la demandada CARMET S.A. y/o contra los sucesores del Sr. Leontes Manuel Enriz. Se ordena publicación de edictos. Se ordena librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para anotación de Litis marginal. Oficio al Municipio para la exhibición de edictos. Se dispone la colocación del cartel indicativo. Se cita a los colindantes por edictos.

Lucen publicaciones de edictos en el Boletín Oficial y en el Diario de la República, en actuaciones digitales.

En fecha: 17/5/2017 contesta traslado al Sr. Defensor de Ausentes, expresando que hace expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1 ap. 2 del C.P.C. para contestar demanda, después de producida la prueba.

Poder Judicial San Luis

En fecha: 14/6/2017 se dispone abrir la causa a prueba por el término de cuarenta días.

En fecha: 06/08/2017, se forma Cuaderno de pruebas parte actora y se proveen las pruebas ofrecidas por la parte actora.

En fecha: 14/06/2018 luce informe de Secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

En Fecha 25/9/2019 contesta demanda el Sr. Defensor de Ausentes. Aduce que el actor no ha probado veinte años de posesión, que la boleta mas antigua de impuestos paga es del año 2009. Que debe rechazarse a demanda.

En fecha: 20/12/2019 se clausura el periodo de pruebas. Se ponen los autos para alegar.

En fecha: 19/02/2020 obra agregado alegato parte actora.

En fecha: 16/3/2020 se ordena el pase de autos para sentencia definitiva, providencia firme y consentida, atento notificación ministerio legis;

Y CONSIDERANDO: I.- En el caso de autos, se trata de justificar la posesión 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

Poder Judicial San Luis

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 establecen las normas del Código Civil.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descritos por el Código Civil, 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 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

Poder Judicial San Luis

a.- PLANO N°7/127/15 que luce a fs. 42 donde consta: inmueble ubicado en Dpto. Ayacucho, Partido San Francisco, Lugar Parque Industrial- El portezuelo- San Francisco del Monte de Oro, ordenada por SANTOS DANTES QUIROGA- DNI 16.104.240, Inscripción de Dominio al Tomo 18, Ley 3236 de Ayacucho, Folio 214, N° 20.975- Padrón 3.801 y al Tomo 16, Ley 3236 de Ayacucho, Folio 124, N° 3.802, Receptoría San Francisco, Nomenclatura Catastral de Origen: Circunscripción San Francisco, Cuad.--- Seccion---Manzana--- Parcela--, identificada en dicho plano como parcela 644, con una Superficie de 1 Ha. 0.617,98 m², confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. Aguil- mat. 290 C.A.S.L. aprobado por la DPIP en fecha: 09 de octubre de 2015, con los limites, linderos y medidas consignadas en el mismo.

b- Boletas de impuestos inmobiliarios: treinta y un (21 fojas donde constan los pagos de los años 2006 al 20014 padrón 3801 expedido por la D.P.I.P. a nombre de Carments S.A, y Estado de deuda expedido al 31-12-2009 donde datan los pagos desde el año 2004 al 2009, Comprobante de CREDITO FISCAL WI FI obtenido origina., a nombre de Manso Jose Luis, las que se encuentran reservadas en Secretaria y que para este acto tengo ante mi vista.

Con relación a esta materia, al respecto ha señalado la jurisprudencia: *“...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.-

Poder Judicial San Luis

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.- Asociación Agua potable: once (11) boletas de dicho servicio pagadas, lo que evidentemente denota actividad del actor en la propiedad, toda vez que, el agua potable es un servicio esencial, que lo obtiene quien lo necesita para vivienda en la propiedad.

2.- Documental e instrumental obrante en autos:

a.- Constancia extendida por de la D.P.I. Tierras Fiscales: donde consta a fs. 16, de fecha: 3 de abril de 2014, que el inmueble a usucapir “no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis”, Fdo. Dpto Inmuebles DPIP –Sr. Armando Muñoz.

b.- Informe del Registro de la Propiedad Inmueble: obrante a fs. 11, conforme el cual el Inmueble objeto de esta Acción, se encuentra inscripto a nombre de la persona jurídica demandada, expedido en fecha: 26 de marzo de 2014, de modo que en autos se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 24 inc. a de la Ley 14.159.- Se ha demandado a Carmets S.A. y se ha notificado fehacientemente del traslado de la demanda conforme cedula de notificación obrante en fecha:

Poder Judicial San Luis

De todas las pruebas analizadas ut supra se infiere que la actora ha tenido y mantenido a lo largo tiempo el animus domini, es decir ha efectuado actos que demuestran la intención de comportarse como dueño.-

3.- Testimoniales: De las declaraciones testimoniales obrantes en actuación digital: 8910061/18 los testigos, Sres. Ramón German Gatica, Mario Gilberto Guardia, Cristian Ariel Echenique, Reynaldo Aime Ocampo, todos vecinos oriundos del lugar son contestes en afirmar que la el actor es dueño de la propiedad en cuestión desde hace mas de veinte años, que tiene pesebreras para caballos y otros animales. Que ha desmalezado, ha cerrado el perímetro de la propiedad, que nunca ha sido molestado en su posesión, y que todos los vecinos del lugar lo reconocen como dueño .

4.-Constatación Judicial: Adjunto en actuación digital: 8910061/18 realizada por el Sr. Juez de Paz de lugar, Sr. Julio Hernán Quiroga, describe todos las mejoras hechas en la propiedad, y coinciden con las descripciones efectuadas en la demanda. Acompaña fotografías que ilustran acabadamente lo expuesto en la demanda. También informa del cartel indicativo ordenado por el Juzgado que permanece en el inmueble, lo que denota que el actor ha dado publicidad a sus actos posesorios.

De las testimoniales y constatación judicial rendidas en autos, se puede cotejar que la parte actora ha ejercido a través de actos materiales el *corpus*, demostrando ante la comunidad en donde desarrolla sus actividades su comportamiento como dueña de la propiedad, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el

Poder Judicial San Luis

caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el *animus domini* y *el corpus*, ejercidos en forma pública, pacífica, e ininterrumpida tanto por parte de la accionante, por más de veinte años, (desde 1992), respecto del bien que pretende usucapir; por el lapso, condiciones y requisitos que determinan los Arts. 4015, 4016 cctes. y sgtes. del C.C. - Lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.

Con relación a las costas, atento las constancias de autos, 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 en todas sus partes a la demanda interpuesta a fs. 18/20. en su mérito, **DECLARANDO** que el **SR. SANTOS DANTES QUIROGA-D.N.I. N° 16.104.240**, ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, la titularidad del dominio del Inmueble individualizado en el **Plano de Mensura N°7/127/15** donde consta: inmueble ubicado en Dpto. Ayacucho, Partido San Francisco, Lugar Parque Industrial- El portezuelo- San Francisco del Monte de Oro, ordenada por SANTOS DANTES QUIROGA- DNI 16.104.240, **Inscripción de Dominio al Tomo 18, Ley 3236 de Ayacucho, Folio 214, N° 20.975- Padrón 3.801 y al Tomo 16, Ley 3236 de Ayacucho, Folio 124, N° 3.802, Receptoría San Francisco, Nomenclatura Catastral de Origen: Circunscripción San Francisco, Cuad.--- Seccion---Manzana--- Parcela--**, identificada en dicho plano como parcela 644, con una Superficie de **1 Ha. 0.617,98 m²**, confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. Aguil- mat. 290 C.A.S.L. aprobado por la DPIP

Poder Judicial San Luis

en fecha: 09 de octubre de 2015, con los límites, linderos y medidas y observaciones consignadas en el mismo.

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.

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

4°.- Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales intervinientes acrediten en autos su condición tributaria ante la A.F.I.P. e inscripción ante la D.P.I.P.-

5°.- 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.*

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 N° 61/17, art. 9 STJSL.g