

Poder Judicial San Luis

EXP 320463/18

"BARRAGAN RAUL C/ S/ POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO:CUARENTA Y CUATRO.-

VILLA MERCEDES, (San Luis), Catorce de Mayo de 2021.-

AUTOS: "BARRAGAN RAUL C/ S/ POSESION- EXP 320463/18".-

VISTOS: Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 5/6 de autos se presenta el Sr. RAUL BARRAGÁN DNI N° 6.808.147, mayor de edad, soltero, con domicilio real en calle San Lorenzo N° 1065, ciudad, con el patrocinio letrado del Dr. ANDRES ALTAMIRANO, constituyendo domicilio legal en calle Marconi N° 259 y electrónico, a iniciar demanda por prescripción adquisitiva larga en los términos del art 1899 del CCyC. Manifiesta que el inmueble objeto del presente se encuentra ubicado en RUTA PROVINCIAL n° 1- ESTACIÓN LAS ISLETAS- SECCION 00- MANZANA 00000- PARCELA 000242, perteneciente al departamento General Pedernera, Partido Mercedes, con número de padrón 01-962094-0. El mismo cuenta con 5867, 93 m2. Los presentes datos surgen del plano de mensura N° 03-420-2012 elaborado por el agrimensor Juan Pablo Blanco. Que dicho terreno, según un informe brindado por la Dirección provincial de Catastro con fecha 13 de diciembre de 2017, no afecta inmuebles ficales registrados catastralmente a nombre del Estado de la Provincia de San Luis. Que en virtud de la ubicación del inmueble se encuentra dentro del Partido General Pedernera, la presente debe tramitarse ante los tribunales de la Segunda Circunscripción.

Poder Judicial San Luis

Narra que aproximadamente 30 años atrás, en el año 1988 se encontra entre las localidades de Lavaisse y Nueva Escocia buscando por las Zonas Rurales aledañas algún campo que pudiese arrendar para trabajarlo. En aquella época la mayoría de las tierras que se encontraban en esas localidades estaban sin explotar, carecían de dueño y además no pertenecían al Estado de nuestra Provincia, por lo que decidió buscar una parcela que estuviese deshabitada para trabajarla y construir una casa que sirviese a su familia. Que luego de explorar por la zona, encontró un terreno deshabitado en la ubicación anteriormente detallada, sin demarcar por alambrados o pircas y sobre el cual no había noticias de que tuviera dueño por lo cual decidió ingresar y comenzó a cercarlo. Que desde esa fecha ha ejercido sobre el inmueble actos posesorios con ánimo de dueño, de forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, realizando distintas tareas rurales, desde pastaje a cultivos, cercándolo con alambrado, construyendo recientemente una pequeña casa, llevando agua potable, pagando el impuesto inmobiliario, entre otros. Manifiesta que sus afirmaciones podrán ser corroboradas por los testigos que ofrece, ya que es de público conocimiento en la zona su estadía en el campo desde la fecha mencionada. Que cabe resaltar que todos los testimonios serán brindados por vecinos de la localidad donde se encuentra el inmueble. Que el inmueble no cuenta con un titular registral en el registro de Propiedad Inmueble en nuestra provincia, razón por la cual la demanda no va dirigida a ninguna persona en particular. Que en 2012 decidió comenzar a regularizar desde el punto de vista legal la situación del campo por lo que realizó la primera mensura, la cual fue realizada por el agrimensor Juan José Blanco. La misma fue

Poder Judicial San Luis

registrada provisoriamente en febrero de 2013 y posteriormente actualizada y registrada en abril de 2017, con una leve modificación en cuanto a los metros que lo componen, quedando definido por una composición de 5867,93 m². Que destaca que durante todos estos años jamás recibió por parte de alguna persona, empresa, gobierno ya sea Nacional, Provincial o Municipal un reclamo por la propiedad de la tierra. Funda en derecho. Acompaña prueba documental y ofrece prueba testimonial y se reserva el derecho de ofrecer la restante prueba en momento procesal oportuno. Que se condice con ESCEXT 8900496 de fecha 26- 3- 2018. Acompaña en archivo adjunto: tasa de justicia y aporte al Colegio de abogados, Plano de Mensura 3- 411-16 Inscripción de Dominio no se localiza- Padrón 962094- Receptoría Mercedes- Nomenclatura Catastral de origen: Parcela 242- Observaciones: los vértices están materializados con postes de madera. La presente afecta parcialmente el padrón 962094 Receptoría mercedes a nombre Raúl Barragan con una superficie de 7325,80 m² en 5867,95 m². La presente se superpone con la parcela 242 del plano de mensura 3/420/12 confeccionada por el suscripto y registrada por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales el 18 de Febrero de 2013. El plano se encuentra confeccionado por Juan José Blanco Laxague- Agrimensor- mat 296 C.A.S.L., Informe de Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia, Certificado de avalúo de la Dirección provincial de Catastro y Tierras Fiscales- ministerio de Hacienda Pública, Impuestos inmobiliarios y de rentas.

Mediante ACT 8987878 de fecha 11-4-2018 obra vista del Órgano Contralor de Tasas Judiciales no formulando objeción.

Mediante ESCEXT 9728592 de fecha 7/8/2018 comparece el

Poder Judicial San Luis

Dr. Martín Gabriel Fea como nuevo patrocinante del actor, constituyendo domicilio electrónico.

Mediante ESCEXT 9771578 de fecha 13/8/2018 la parte actora acompaña estudio de Antecedentes de dominio en archivo adjunto.

Mediante ACT 9983462 de fecha 13/9/2018 se ordena librar oficios al Registro de Propiedad Inmueble a fin de que informe las condiciones de Dominio y gravámenes del inmueble objeto de la causa y a la dirección de Geodesia y catastro de la provincia de San Luis a fin de que acredite certificado de registración Catastral.

Mediante ESCEXT 10412319 de fecha 7/11/2018 acompaña informe catastral en archivo adjunto.

Mediante ESCEXT 10760716 de fecha 27/12/2018 acompaña informe del registro de propiedad Inmueble en archivo adjunto del que surge que “EL INMUEBLE CARECE DE INSCRIPCIÓN DE DOMINIO”.

Mediante ACT 10970734 de fecha 207272019 se tiene por iniciada demanda de prescripción adquisitiva. Se ordena la publicación y la colocación del cartel indicativo de prescripción.

Mediante ESCEXT 11221268 de fecha 2573/2019 obra en archivo adjunto oficio diligenciado al registro de propiedad inmueble en el que se informa “ que no se toma razón del mismo por no haberse individualizado la inscripción de dominio del inmueble”.

Mediante ACT 11767067 de fecha 576/2019 obra acta de fecha 29 de mayo de 2019 de la oficial de Justicia Beatriz Mondino informando la colocación del cartel indicativo en la tranquera que da a la calle vecinal y a unos cien metros de la Ruta provincial N° 11.

Mediante ESCEXT 12366561 de fecha 29/8/2019 y ESCEXT

Poder Judicial San Luis

12718066 de fecha 10/10/2019 se acompañan en archivo adjunto publicaciones de edictos.

Mediante ACT 12870130 de fecha 30/10/2019 obra acta de constatación del estado del inmueble por Secretaría.

Mediante ACT 13179722 de fecha 9/12/2019 contesta vista y asume intervención de Ley la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil.

2) Mediante ACT 13395198 en fecha 6/2/2020 obra formulario A de Remisión a Mediación.

Mediante ACT 13616639 de fecha 6/3/2020 obra oficio del Centro de Mediación Judicial y Extrajudicial informa que el Expediente ha sido cerrado por los mediadores por cierre administrativo.

Mediante ACT 14218131 de fecha 23/6/2020 se ordena la reanudación de términos (se notifica en fecha 29/6/2020).

Mediante ACT 14475610 de fecha 12/8/2020 se ordena la apertura a prueba y la formación de los cuadernos respectivos (se notifica el 26/8/2020).

Mediante ACT 15592065 de fecha 3/2/2021 obra informe de secretaría sobre la prueba producida.

3) Mediante ACT 15689633 de fecha 11/2/2021 se expide el Órgano Contralor de Tasas Judiciales no formulando objeciones.

Mediante ACT 15799753 de fecha 26/2/2021 se ordena la clausura del período probatorio y la etapa de alegatos. (se notifica en fecha 03/03/2021).

Mediante ACT 16049294 de fecha 26/3/2021 obra informe de Secretaría sobre el estado de autos.

Mediante ACT 16049365 de fecha 26/3/2021 se llama autos

Poder Judicial San Luis

para Sentencia (se notifica en fecha 12/4/2021).

Y CONSIDERANDO: 1- Atento lo dispuesto en Art 7 CCyC, tal me he pronunciado en autos “TRIOLO JOSE ANTONIO C/ GUIDOTTI RUBEN F. Y OTROS - POSESIÓN VEINTEAÑAL - EXP 116607/9”, al que remito en lo particular en honor a la brevedad (“... la sentencia recurrida en lo que a este punto respecta, remite a los fundamentos dados por ese mismo Tribunal en otra causa ... lo que es absolutamente válido, por razones de economía procesal, práctica que es utilizada por la mayoría de los tribunales, incluso por la Corte Suprema; por lo que no se advierte la falta de fundamentación que aduce el recurrente, debiendo rechazarse el agravio ...”

(Cfr. http://www.jurisprudencia.justiciasanluis.gov.ar/bestandardefallos_more.asp?search_fd4=STJSL-C-066-2009.-), y sin perjuicio de lo establecido en el incipiente Art. 1905 CCyC (usucapión larga) sostiene la Dra. Kemelmajer en su obra “*LA APLICACION DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL A LAS RELACIONES Y SITUACIONES JURIDICAS EXISTENTES*”, 1º ed, R-C, Sta Fe, 2015, p. 161, que “El CCyC ha zanjado la disputa en torno a los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga a favor de la tesis minoritaria que sostiene la no retroactividad de la sentencia (art. 1905)... Si se cumple antes, tratándose de una cuestión debatida en doctrina y jurisprudencia, sería deseable que el juez aplique el criterio de la nueva ley”, en tal dirección, a propósito de lo dispuesto en Art. 7 CCyC, toda vez el acaecimiento de la cuestión litigiosa bajo la vigencia del Cód.Civ. y el principio de legalidad, este pronunciamiento, lógicamente, será dictado en consecuencia.-

Poder Judicial San Luis

2- Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y pacífica del bien, impone acreditar los recaudos procesales previstos en el Art. 24 Ley 14.159 y las normas de fondo.-

“En el juicio de usucapión, es necesario acreditar los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, debiendo ser suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe tener conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponda los derechos que le han sido desconocidos” (G. A. s. Prescripción adquisitiva /// Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Sala III, Posadas, Misiones; 21-12-1995; Revista Jurídica del Nordeste; RC J 93/05).-

3- En esa dirección, la parte actora adjunta en original plano de mensura N° 03-420-2012 elaborado por el agrimensor Juan Pablo Blanco; y el Registro de la Propiedad Inmueble informa no tomar razón de la anotación de Litis toda vez no existir inscripción.-

Respecto a los impuestos y servicios no es necesario que el poseedor acredite el pago de impuestos desde el comienzo de la posesión ni durante un período de veinte años, que es el tiempo requerido para usucapir. Normalmente el pago del primer impuesto no marca el comienzo de la posesión, dado que quien ocupa la cosa y la tiene para sí, por lo regular deja pasar el tiempo para que su posesión se consolide y en el que no va a ser perturbada para recién después comenzar a pagar tributos. Si los pagos en cuestión se realizaran durante un período razonable, unido a otras probanzas -incluida la testifical y aún excepcionalmente sólo con la testifical-, alcanzan para llevar al juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido.-

Poder Judicial San Luis

Es cierto que la Ley 14159, reformada por el decr.-ley 5756/58, establece que a los fines probatorios de la prescripción adquisitiva de la propiedad, deberá ser especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que la graven.-

Que conforme al derecho de fondo la posesión que conduce a la adquisición del dominio, requiere la concurrencia del *corpus* y del *animus*, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.).-

En adición a ello, las testimoniales contenidas en ACT 15220904, 15220904 y 15220794 de fecha 18/11/2020 obran audiencias de los Sres. Ayala Emilio, Cruz Miguel y aguilera Gustavo, son contestes en relación a la posesión a título de dueño de los actores superior a los veinte años e inherente a los actos posesorios desplegados por ellos.- Que las testimoniales producidas son realizadas por personas de conocimiento de la actora y son por su coherencia eficaz para acreditar la realización de actos posesorios (ánimo de dueño), durante un período que excede el requerido por el Art. 4015 Cód.Civ.. En la misma dirección, la documental, es eficaz también para acreditar el animus domini para que simultáneamente con el corpus, se acceda a la posesión hábil para adquirir el dominio (Art. 24 inc. c) Ley 14.159 y Art. 2524 inc 7 Cód.Civ).-

Se ha acreditado el corpus y animus domini de forma cabal e indubitable, mediante la realización de idónea prueba compuesta llevando a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. *“Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524,*

Poder Judicial San Luis

Código Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373, Código Civil, y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del propietario, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos.” Estado Nacional -Ministerio del Interior- vs. Provincia de Buenos Aires s. Usucapión /// Corte Suprema de Justicia de la Nación; 27-09-2005; Rubinzal on line; RC J 2081/05.-

4- Diferir la regulación de honorarios profesionales Inter exista base firme a sus efectos y se de cumplimiento a lo dispuesto por Art. 9 Ley IV-0910-2014.-

Por lo expuesto y establecido por las normas citadas **RESUELVO:** I) Hacer lugar a la demanda de posesión veinteañal iniciada por SR RAUL BARRAGAN respecto de inmueble ubicado en RUTA PROVINCIAL nº 1- ESTACIÓN LAS ISLETAS- SECCION 00-MANZANA 00000- PARCELA 000242, perteneciente al departamento General Pedernera, Parido Mercedes, con número de padrón 01-962094-0, con superficie de 5867, 93 m2, cuyo plano de mensura Nº 03-420-2012 fue elaborado por el agrimensor Juan Pablo Blanco.- A sus efectos, líbrese oficio a la Dirección de Geodesia y Catastro y al Registro de la Propiedad Inmueble San Luis II) Costas al actor.- III) Firme que se encuentre la misma, por Secretaría cumpliméntese con lo establecido por el Art. 921 CPCC y

Poder Judicial San Luis

Resolución N° 16 STJSL-SA-2014.- IV) Diferir la regulación conforme considerando 4.- **NOTIFÍQUESE.-**

La presente resolución se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Cynthia Alcaraz Díaz-Juez, en el sistema de Gestión Informático del Poder Judicial de la Provincia de San Luis, conforme lo dispuesto por artículo 9 del Reglamento General del Expediente Electrónico 61/17.-