

Poder Judicial San Luis

EXP 237473/12

"DOMINGUEZ RAUL GUILLERMO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL (ORALIDAD)"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO:VEINTICUATRO.-

VILLA MERCEDES, (San Luis), Dieciséis de Marzo de 2022.-

AUTOS: "DOMINGUEZ RAUL GUILLERMO S/ POSESION VEINTEÑAL (ORALIDAD)– EXP 237473/12".-

VISTOS: Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** 1) Que a fs. 13/15 de autos se presenta el Dr. Claudio Rodolfo Suculini constituyendo domicilio legal y electrónico, como patrocinante del Sr. RAUL GUILLERMO DOMINGUEZ, DNI N° 7.669.406, con domicilio real en Calle 3 de Febrero N° 1004. Manifiesta que viene a iniciar formal demanda de prescripción veinteñal tendiente a regularizar la propiedad dominial del terreno ubicado en calle Brigadier General Francisco Ramírez s/n de la ciudad de Villa Mercedes, departamento Pedernera, provincia de San Luis, que conforme al plano de mensura N° 3/144/11, realizado por el agrimensor Rodolfo Balmaceda, carece de Inscripción de Dominio y posee las siguientes medidas, linderos y superficie, al Sur linda con calle Brigadier General Francisco Ramírez y mide desde el punto A al B 204, 20 mts, al norte linda con el Ferrocarril General San Martin, sin padrón y mide desde el punto A al F 193, 15 metros, del punto F al E mide 424, 91 metros y del punto E al D 355,12 mts, al oeste linda con los padrones 928, 113, 928, 114, 928, 115 y 16.140 y mide desde el punto B al C 960, 13 mts, haciendo una superficie total de ciento ochenta y dos mil cuatrocientos quince metros cuadrados con treinta centímetros

Poder Judicial San Luis

cuadrados (182.415,30 mts 2). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio. Narra que el inmueble lo adquirió en el año 1991, a una persona que se encontraba poseyendo desde hace ya varios años, el señor Adrián Maurín, con quien tenía trato ya que el inmueble a usucapir se encuentra a corta distancia de su hogar. Esta persona que lo poseía anteriormente debía trasladarse a la localidad de la Toma y su intención era venderlo, por eso se lo compró por la suma de pesos seis mil en efectivo más unas herramientas, un compresor, chapas nuevas que le entregó a cambio. Que la posesión del inmueble siempre ha sido pacífica, pública e ininterrumpida a título de dueño, tanto del Sr. Maurín como la suya. En lo que se refiere a los actos posesorios realizados sobre el inmueble objeto del juicio, más allá de los hechos cotidianos, ha realizado los más diversos tendientes a su mejoramiento y cuidado. Lo ha desmontado y desmalezado, cercado perimetralmente con alambre y postes, he realizado podas de árboles, al igual que una perforación de agua, comenzó a mejorar en sus ratos libres una vivienda precaria que se encontraba en el inmueble, pero por la cantidad de actos vandálicos no pudo seguir con su edificación, por igual motivo no pudo seguir teniendo animales en el predio, tales como ovejas, chanchos, animales de corral y un caballo. Todo ello a la vista de todo el mundo, siendo fácilmente corroborable por los vecinos del lugar. Que asimismo realizara el empadronamiento en catastro para el pago del impuesto inmobiliario. Que de los informes emitidos por el Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia y la Dirección Provincial de Ingresos Públicos- Área Catastro, resulta que el inmueble carece de Inscripción de Dominio y no afecta con la posesión inmuebles de dominio público. Adjunta prueba documental

Poder Judicial San Luis

y ofrece testimonial e inspección ocular. Funda en derecho. Hace reserva de caso Federal. Adjunta pago de tasa de justicia por monto indeterminado.-

A fs. 17 obra vista del órgano Contralor de Tasas Judiciales solicitando se acompañe avalúo fiscal.-

A fs. 21/22 contesta vista la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.-

A fs. 27/28 se adjunta constancia de empadronamiento de inmueble sujeto a usucapión, ante la Dirección provincial de Ingresos Públicos, área de Geodesia y Catastro.-

2) A fs. 29 se provee la demanda y se ordena la publicación de edictos correspondientes.-

Mediante ACT 6740178 de fecha 17-02-17 se amplía el decreto inicial ordenando la colocación de cartel indicativo de prescripción adquisitiva y la comunicación al Registro de Propiedad Inmueble y al Centro de Información Judicial.-

Mediante ACT 6922223 obra acta de colocación de cartel indicativo de prescripción adquisitiva de fecha 21/03/17 suscripta por la oficial de Justicia Sra. Patricia Galimberti.-

Mediante ACT 7061187 de fecha 1774717 se ordena cumplimentar con la publicación de edictos y el acompañamiento de estudio de antecedentes.-

Mediante ESCEXT 7779094 de fecha 04-09-17 se adjunta constancias de anotación de litis- Presentación N° 6202.-

Mediante ESCEXT 7920589 de fecha 26-9-17 se adjunta publicación de edictos.-

Mediante ESCEXT 8081766 de fecha 23-10-2017 se acompaña estudio de antecedentes.-

Poder Judicial San Luis

Mediante ACT 8088891 de fecha 24-10-17 se ordena cumplimentar con el art 909 inc 3 del CPCC.-

Mediante ACT 8664153 de fecha 21/2/18 obra constancia de Secretaria de cumplimiento de comunicación al Centro de Información Judicial.-

Mediante ACT 9071180 de fecha 25-4-2018 no se hace lugar a revocatoria y se tiene por interpuesta apelación.-

Mediante ACT 9164305 de fecha 10-05-18 contesta vista la Sra. Defensora Civil de Pobres, encausados y ausentes asumiendo intervención de ley.-

Mediante ACT 9897497 de fecha 30-8-18 obra auto interlocutorio 286 mediante el cual la cámara rechaza el recurso de apelación interpuesto (se notifica mediante ACT 1683804 al actor y mediante act 1717318 a la Defensora civil).-

Mediante ACT 10243452 de fecha 19-10-2018 se tienen por devueltos los autos.-

3) Mediante ACT 11216294 de fecha 25-3-19 obra acta de constatación ocular por Secretaria.-

Mediante ACT 11235627 de fecha 27-3-19 se ordena remisión al Centro de Mediación.-

Mediante ACT 11321441 de fecha 4-4-2019 obra formulario A de remisión a Mediación.

Mediante ACT 11627391 de fecha 20-5-2019 obra oficio del Centro de Mediación informando el cierre administrativo del trámite.

Mediante ACT 11674371 de fecha 27-5-19 se ordena la reanudación de términos (se notifica en fecha 30-05-19).

Mediante ACT 12007434 y ACT 12007489 de fecha 5/7/19 se ordena apertura a prueba y se fija audiencia preliminar (se notifica

Poder Judicial San Luis

en fecha 11/7/2019).

Mediante ACT 12031300 de fecha 12-7-19 obra constancia de recaratación por Secretaría.

Mediante ESCEXT 13136669 de fecha 3/12/19 el actor presenta alegatos.-

Mediante ACT 13510894 de fecha 20-02- 20 obra informe de Secretaría sobre el estado de autos.-

Mediante ACT 13751885 de fecha 3/4/20 obra vista del Órgano Contralor de Tasas Judiciales solicitando informe de Secretaría sobre si se acompaño avalúo Fiscal.-

Mediante ACT 14590775 de fecha 28/8/20 el Órgano Contralor de Tasas Judiciales contesta nueva vista no prestando conformidad.-

Mediante ACT 15126357 de fecha 5/11/2020 obra nueva vista del Órgano Contralor de Tasas Judiciales.-

Mediante ESCEXT 16089211 de fecha 29/3/21 se acompaña valor de metro cuadrado. Estableciendo a modo informativo el valor Fiscal del metro cuadrado correspondiente a la zona 6 (\$ 180.36 x m²) para el período Fiscal en curso según Resolución && DC y TF-2018, según DPTO. Valuaciones de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.-

Mediante ACT 16345448 de fecha 28-4-21 obra vista del órgano Contralor de Tasas Judiciales pidiendo avalúo fiscal al momento de la interposición de la demanda.-

Mediante ESCEXT 17150435 de fecha 10/08/21 actor acompaña estimación.-

Mediante ACT 17223333 de fecha 19-8-2021 el Órgano Contralor de Tasas práctica liquidación de tasa de Justicia.-

Poder Judicial San Luis

Mediante ESCEXT 17275639 la parte actora acompaña constancia de pago de tasa de Justicia.-

Mediante ACT 17354812 de fecha 24-8-21 obra vista del Órgano Contralor de Tasas Judiciales no formulando objeciones.-

Mediante ESCEXT 17375109 de fecha 3-09-21 la parte actora peticiona el dictado de Sentencia definitiva.-

Mediante ACT 17487489 de fecha 17-9-21 obra informe de Secretaría.-

Mediante ACT 17487559 de fecha 17-9-21 se llama autos para dictado de Sentencia Definitiva (se notifica en fecha 30-9-21).-

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*

Poder Judicial San Luis

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.-

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 acompaña informe de Dominio y Gravámenes del Registro de Propiedad Inmueble como detalle en los vistos.-

Mediante ACT 11216294 de fecha 25-3-19 obra acta de

Poder Judicial San Luis

constatación ocular por Secretaria.-

El actor no ha agregado constancias de pago de impuesto inmobiliario ante DPIP. Que al respecto 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 (ver ut infra – remito conforme Art 54 Ac 134/18 STJSL) y aún excepcionalmente sólo con la testifical, alcanzan para llevar al juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido. Asimismo, carece de relevancia que los recibos del pago de impuestos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.- Informe de dominio del Registro de propiedad inmueble, del que surge que el inmueble no posee gravámenes, limitaciones ni restricciones, plano de Mensura en original y copia certificada .-

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 ánimos, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.).-

Poder Judicial San Luis

Mediante ACT 12399064 de fecha 26-11-19 obra audiencia de vista causa. Se producen las testimoniales de los Sres Juan José Moran, Pablo Gerardo Vega, Rosa Susana Riquelme y José María Maldonado. Todos son contestes de que la posesión data de 1997 y de la realización de mejoras por parte del Actor: alambrado, una casita, tareas de limpieza del predio y cría de animales (cerdos y gallinas) en el predio.

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 del C.C.. 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. 2425 inc. 7° del C. C.).-

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, 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*

Poder Judicial San Luis

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. 9-26 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 GUILLERMO DOMINGUEZ, respecto de inmueble del terreno ubicado en calle Brigadier General Francisco Ramírez s/n de la ciudad de Villa Mercedes, departamento Pedernera, provincia de San Luis, que conforme al plano de mensura N° 3/144/11, realizado por el agrimensor Rodolfo Balmaceda, carece de Inscripción de Dominio y posee las siguientes medidas, linderos y superficie, al Sur linda con calle Brigadier General Francisco Ramírez y mide desde el punto A al B 204, 20 mts, al norte linda con el Ferrocarril General San Martin, sin padrón y mide desde el punto A al F 193, 15 metros, del punto F al E mide 424, 91 metros y del punto E al D 355,12 mts, al oeste linda con los padrones 928, 113, 928, 114, 928, 115 y 16.140 y mide desde el punto B al C 960, 13 mts, haciendo una superficie total de ciento ochenta y dos mil cuatrocientos quince metros cuadrados con treinta centímetros cuadrados (182.415,30 mts²), ordenando su inscripción.- Líbrese Oficio a sus efectos al Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de San Luis.- II) Costas al actor.- III) Firme que se encuentre la misma, por Secretaría cumpliméntese con lo establecido por Art 921 CPCC y Resolución N° 16 STJSL-SA-

Poder Judicial San Luis

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.-