

Poder Judicial San Luis

EXP 332655/18

"MEDINA DALINDA BEATRIZ C/ CHACON RAUL ARNALDO , ARCE DE GATICA ANTONIA LAURINDA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 25/22

San Luis, 02 de marzo de dos mil veintidós.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados " **MEDINA DALINDA BEATRIZ C/ CHACON RAUL ARNALDO, ARCE DE GATICA ANTONIA LAURINDA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" EXP 332655/18**", venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

R E S U L T A:

I.- Que mediante ESCEXT 10596042/18 de fecha 04/12/2018 se presenta la Dra. VALERIA MANISSERO, en nombre y representación de la Sra. DALINDA BEATRIZ MEDINA, D.N.I. N° 21.591.308 con domicilio real en calle Pueyrredon s/n de la localidad de Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, conforme lo justifica con la copia del Poder General para Juicios y Asuntos administrativos otorgado en Escritura Pública N° 142 de fecha 21 de noviembre de 2018, pasado ante Escribano Julio Andrés Camargo Escudero.-

Manifiesta, que en el carácter invocado y siguiendo expresas instrucciones de su mandante, viene por este acto a promover juicio de USUCAPIÓN, con relación a una fracción

Poder Judicial San Luis

de terreno de DOSCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (208,36 m²), **ubicado en calle Pueyrredon s/n en localidad de Quines**, Partido Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis que más adelante describí, solicitando haga lugar a la demanda, declarando que su mandante ha adquirido su dominio por posesión veintañal, oficiándose a sus efectos al Registro de la Propiedad Inmueble y Dirección Ingresos Públicos, geodesia y Catastro para la inscripción del título respectivo, con costas en caso de oposición, conforme a las consideraciones de hecho y derecho que expone.-

INMUEBLE OBJETO DEL LITIGIO: Señala que, en virtud de los hechos que arriba se describen, la actora ha sido poseedora “animus domini” de un inmueble, que a continuación se describe:

PARCELA SESENTA Y TRES, y tiene una superficie de DOSCIENTOS OCHO CON TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (208,36 m²) el mismo tiene las siguientes medidas y linderos: Mide en su frente NORTE sobre calle Pueyrredón (Puntos 1-2) Diecisiete metros con cuarenta y siete centímetros (17,47mts); al ESTE, se compone de los puntos 2,3,4,5,6 y 7 (Puntos 2-3) Cinco metros con veintidós centímetros (5,22mts); (Puntos 3-4) Siete metros con cincuenta y siete centímetros (7,57mts); (Puntos 4-5) Tres metros con noventa y siete centímetros (3,97mts); (Puntos 5-6) Dos metros con cincuenta y ocho centímetros (2,58mts); (Puntos 6-7) Nueve metros con ochenta y nueve centímetros (9,89mts); al SUD (Puntos 7-8) Siete metros con setenta y seis centímetros (7,76mts); y al OESTE (Puntos 8-1) Diecinueve metros con tres centímetros (19,03mts).-

Poder Judicial San Luis

Que el mismo Linda: al NORTE con calle Pueyrredón; al ESTE, con Propiedad Raúl Arnaldo Chacón y Antonia Laurinda Arce de Gatica; al SUD, con Propiedad de Celestina Rene García e Inés García; y al OESTE, con Propiedad de Ramón Antonio Ramos, todos del mismo plano citado.-

La nomenclatura catastral del inmueble es: Departamento Ayacucho, Partido Quines, Circunscripción Quines, Sección 1, Manzana 21, Parcela 3 y empadronado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos con el número 260.121 de la Receptoría Quines (19) a nombre de Raúl Arnaldo Chacón y Antonia Laurinda Arce de Gatica.-

Todo ello conforme a la mensura practicada por el Agrm. Carlos A. Cuvertino (mat. N° 317 C.A.S.L), cuyo plano - que se adjunta – fue aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro con fecha de 14 de junio de 2018 bajo el N° 7-104-18.

Que el inmueble no posee inscripción dominial, y que acompaña informe de Dirección de Catastro y Tierras Fiscales por el cual se prueba que el inmueble NO AFECTA TIERRAS FISCALES.

LEGITIMACIÓN PASIVA: Explica que en virtud de carecer el inmueble de inscripción dominial, y que el mismo se encuentra empadronado a nombre de **Chacón Raúl Arnaldo LE N° 6.683.266 y Arce de Gatica Antonia Laurinda LC N° 949.740**, la presente demanda se dirige en contra de los mencionados, sus herederos y/o todas las personas que en forma indeterminada se consideren con derechos sobre el mismo procediéndose a la citación y traslado por el término y bajo

Poder Judicial San Luis

apercibimiento de ley, mediante publicación de edictos.-

Indica que su parte ha solicitado informe de domicilio de ambos demandados a los siguientes organismos: Secretaria Electoral Provincial, Secretaria Electoral Nacional y Registro de Juicios Universales, sin resultados positivos. Se adjuntan como prueba todos los informes oportunamente requeridos.-

Que el único domicilio denunciado en las escrituras que se adjuntan es del Sr. Chacón en Villa Castelli, Depto Gral La Madrid provincia de La Rioja por lo tanto deberá correrse traslado oportunamente mediante cédula ley 22.172 dirigida a juez competente en dicho domicilio.-

Por lo que solicita se ordene publicarse los edictos de rigor a efecto de dar publicidad al presente litigio.-

Sobre los ANTECEDENTES POSESORIOS; indica que los antecedentes de las transferencias posesorias del inmueble cuya posesión veinteañal se pretende probar, cabe mencionar como primer antecedente la compra que realizara la Sra. Antonia Laurinda Arce de Gatica a Don Héctor Estada, por Escritura Pública N° 138 de fecha 31 de octubre de 1957 autorizada por Escribano Marcos Arce Montiveros. Don Héctor Estada lo hubo a su vez por adjudicación en el juicio sucesorio de sus padres Don Rosas Estrada y Doña Delfina Burgos de Estrada, que se tramita en el Juzgado Civil N° 2 de la ciudad de San Luis, en el año 1955, todo lo cual constaba en el testimonio que se exhibiera a la Escribana oportunamente.-

Luego, el 12 de noviembre de 1974 la

Poder Judicial San Luis

Escribana Titular del Registro N° 13 Nélida R. O. de Barrera, autorizó la Escritura Pública N° 287, por la cual Antonia Laurinda Arce de Gatica cede a Raúl Arnaldo Chacón, una fracción de terreno, identificado como parcela 31 del plano de mensura confeccionado por Agrimensor Adolfo J. Mlodnicki, y aprobado por Dirección de Geodesia y Catastro con el N° 8.183 y cuya ubicación coincide en su totalidad con la del inmueble objeto de este litigio y su encuentra empadronado con el número 260.121.-

Que así las cosas, el 28 de setiembre de 1974 el Sr. Chacón vende al Sr. Ángel Medina (padre la actora) el inmueble anteriormente descripto mediante boleto de compraventa con firmas certificadas por Escribano Público. Luego el 8 de marzo de 1979 se realiza la respectiva Escritura Pública de cesión de derechos (esto por carecer el inmueble de inscripción dominial) por la cual se ceden y transfieren todos los derechos que le corresponden al Sr. Chacón a favor del Sr. Medina.-

Por último, el Sr. Ángel Medina mediante Escritura Pública N° 73 de fecha 03 de junio de 2018 cede a favor de mi mandante el inmueble mediante cesión de derechos y acciones posesorias el inmueble antes descripto, que según título tiene una superficie de 203,89 mts. (Plano 8183) pero que según plano de mensura para tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva confeccionado por Agrimensor Ricardo Gabriel Calvo y registrado provisoriamente con el N° 7/192/12, se individualiza como Parcela 72 y tiene una superficie de 208,45 metros cuadrados y que coincide en ubicación, linderos y empadronamiento con el inmueble objeto de posesión, subrogando por tanto a la actora en todos los derechos que le correspondían sobre el inmueble.-

Poder Judicial San Luis

Señala que en ese instrumento los cedentes manifiestan haber detentado en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por si mismos desde 1979 oportunidad en que adquirió el inmueble de los anteriores poseedores. Y que asimismo, en esa cesión se hace expresa mención a la accesión de posesiones de las partes, en los términos del 1901 del Código Civil y Comercial de la Nación.-

Como prueba presenta los primeros testimonios de todas las transmisiones antes descriptas y que obran en poder de mi mandante como prueba fiel de la accesión de las posesiones que sobre el inmueble se han sucedido en los últimos 60 años y que se acreditan con los instrumentos públicos que se describen más arriba, expresando que la actora ejerce la posesión, pero a ello debe sumarse la posesión de su padre (accesión de las posesiones) que venía ejerciéndola desde el año 1979 (hace casi 40 años).-

Refiere que surge de todos los antecedentes descriptos, más los testimonios que se agregan que la actora y sus antecesores, que ha ejercido la posesión animus domini, en forma pública pacífica, de manera ostentable e ininterrumpida por un plazo mucho mayor a lo requerido por la ley, ello por supuesto, teniendo en cuenta que la actora es continuadora de la posesión que ejercía el Señor Ángel Medina.-

Afirma que la publicidad de la posesión se da por el hecho que la misma ha sido ejercida con animus dominis y a la vista de todos los vecinos y colindantes, evidenciada por las mejoras que a la vista se han realizado en el inmueble y que más abajo se describen. Que no ha sido furtiva ni clandestina, lo que se

Poder Judicial San Luis

corroborada con las declaraciones testimoniales y demás prueba ofrecida y que se adjunta.- A todo esto se debe sumar los incontables actos posesorios llevados a cabo por sobre dicho inmueble, tal como lo habría hecho su dueño al amparo del derecho de propiedad.- Que todas las transferencias se realizaron por cesión de derechos en escritura pública atento la falta de inscripción del terreno en el Registro de Propiedad Inmueble, por lo que su mandante se vio obligada a iniciar el presente juicio de posesión veintañal.-

ACTOS POSESORIOS: Enuncia que desde el año 1979, en que el Señor Medina, padre de la actora, adquiere el inmueble se ejerce la posesión sobre el inmueble en forma real y efectiva, y continúa hasta la fecha.

Que cuando se adquirió el inmueble solo había dos habitaciones de material y un baño separado de las habitaciones con techo de varas.-

Con el tiempo se edifican dos salones. Uno de ellos funcionaría como taller de reparaciones de televisores, que aún existe. El otro salón forma parte de la vivienda familiar.-

Luego el baño se destruye para construir un garaje. Las habitaciones se reforman en el año 2010, cuando son derrumbadas para construir dos habitaciones, baño y lavadero, con paredes de ladrillo y techo de loza, en el salón se construyó una cocina-comedor.-

También se reemplazaron las aberturas, se colocaron pisos de cerámica en toda la casa. En la fachada se colocaron ladrillos vistos.-

Poder Judicial San Luis

Luego, en la parte exterior del garaje se amplía el techo de chapas con una estructura de caños y se coloca portón de chapa.-

Se hacen conexiones de cloacas y gas natural a medida que los servicios pasaban por la zona, sumando dichos servicios a los ya existentes (luz y agua de red pública).-

Actualmente, la casa se compone de: un taller, una cocina-comedor, dos habitaciones, un baño, lavadero, patio, depósito garaje con extensión de chapa, lo que implica una superficie cubierta 133,68 metros cuadrados y una superficie semi-cubierta de 31,77 metros cuadrados.-

Manifiesta que desde que fue adquirido el inmueble por el Señor Medina Padre fue utilizado como taller, luego a raíz de las ampliaciones y mejoras que realizó fue utilizado por su hija como vivienda. Desde el año 2004 reside allí la actora, con su esposo, el Señor Aballay Carlos José y la hija de ambos, Evangelina Maylen Aballay Medina, mientras que el Señor Medina padres, quien reside en la casa lindera, hace uso del taller.-

Como acto posesorio también menciona que en el año 2012 la actora realizó plano de posesión a efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva, no habiendo podido en ese momento, por falta de presupuesto iniciar el juicio, adjuntando plano 7-192-12 como prueba documental.-

Destaca que en todo este tiempo la actora, ni sus antecesores, nunca han sido despojados o interrumpidos en la posesión pública y pacífica que detenta en forma continuada.- Que durante todo este tiempo se ha abonado el impuesto inmobiliario que afecta la propiedad y el impuesto municipal por alumbrado, barrido y

Poder Judicial San Luis

limpieza. Como prueba adjuntan todos los comprobantes del último año, encontrándose totalmente saldado el impuesto inmobiliario que corresponde al padrón que afecta la mensura. Recalca que el pago de los impuestos se ha hecho en forma periódica, a medida que cada una de las cuotas del impuesto vencía, ello en virtud del convencimiento del actor de que se trata de su propiedad y en ese carácter ha efectuado los pagos.-

Que todos estos son típicos actos posesorios mencionados en el artículo 1928 C.C.C, demostrativos de la existencia de los dos elementos integrantes de la posesión “animus domini y corpus posesorio”. Que invoca que mi cliente tiene una posesión efectiva a título de dueño, continua y pública por un lapso superior al plazo de prescripción adquisitiva (1899 CCC).

Expresa que atento a que se encuentran cumplidos los recaudos establecidos para la acción que se deduce, según lo normado por la Ley 14.159 y sus modificatoria decreto 5756/58, y demás normativa concordante del Código Civil y Comercial, es que solicita a V.S. declare la adquisición por parte de mi mandante, disponiendo la inscripción registral correspondiente

PADRONES AFECTADOS POR LA MENSURA: La mensura afecta el padrón 260.121 de la Receptoría Quines a nombre de Chacon Raúl Arnaldo y Arce de Gatica Antonia Laurinda con una superficie de TRESCIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (316,83 M2) que se afecta en doscientos ocho metros cuadrados con treinta y seis decímetros cuadrados (208,36 m2).-

Adjunta estudio de títulos y antecedentes catastrales suscripto por Escribano Público Julio Andrés Camargo

Poder Judicial San Luis

Escudero.-

INSCRIPCIÓN DOMINIAL: Que surge de los antecedentes que adjuntan, que el INMUEBLE CARECE DE INSCRIPCIÓN DOMINIAL; y que en virtud de ello, es imposible incorporar estudio de antecedentes dominiales (908 inciso 2° CPCCSL).-

Ofrece Prueba consistente en: documental; Reconocimiento Judicial; Testimonial; Confesional; Informativa; Reconocimiento de firma.

Fundamenta en DERECHO, y solicita que oportunamente haga lugar a la demanda y declare adquirido el dominio del inmueble objeto de esta litis, a favor de la actora, ordenando librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble en la forma impetrada (para las inscripciones respectivas), con Costas si hubiere oposición.

En fecha: 25/10/2019 se promueve la demanda por posesión veinteñal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado a los demandados. Se ordena publicación de edictos, bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes. Se ordena oficio al Municipio pertinente, para la exhibición de edicto. Se ordena la colocación del cartel indicativo. Se cita a los colindantes del inmueble, a la Provincia y al Municipio correspondiente a los fines que tomen participación necesaria si tuvieren derechos sobre el inmueble a usucapir.

Lucen en autos publicaciones de edictos.-

Poder Judicial San Luis

En fecha 28/10/2020 en el CPA 332655/1 se provee la prueba ofrecida por la parte actora.-

Consta en autos que en fecha 24/09/2020 el Sr. Defensor dictamina que hace expresa reserva del derecho conferido por el Art . 356 inc. 1º apar t . 2º del C.P.C.

En fecha 15/03/2021 y 13/04/2021 lucen informes de Secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

Mediante Actuación 16529981 de fecha 19/05/2021 contesta demanda el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, quien no formula objeción legal a la acción interpuesta,

Mediante Actuación 16903054 de fecha 05/07/2021 la parte actora presenta los Alegatos de bien probado.-

Mediante decreto de fecha 04/10/2021 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, por el instituto de unión de posesiones (Accesión de Posesiones) establecida en los arts. 1897, 1898, 1900, 1901 y 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

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 C.C.y C.-

Poder Judicial San Luis

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos 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. 1987, 1989, 1900, 1091, 1095 y concordantes del C.C.y C.-

II.- Sentado ello, asimismo, de las constancias de autos y las afirmaciones vertidas en demanda surge la legitimación activa de la parte actora (en base a la documental aportada, y que se encuentra adjuntada en autos y reservada en Secretaria (V. cargo actuación 10687247 de fecha 18/12/2018)).-

III.- En tercer término, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en decreto de fecha 28/10/2020 y las que, posteriormente fueran producidas en estos actuados.

IV.- Que por otra parte, con respecto al instituto de la accesión de posesiones como el que se plantea en el presente caso, se ha dicho en primer lugar que si bien es cierto que el mismo ha sido admitido en nuestro derecho (conf arts. 2474 al 2476 y conc. del

Poder Judicial San Luis

C.C.), su reconocimiento debe ajustarse a los principios que doctrina y jurisprudencia han fijado especialmente:

Para que la accesión de posesiones se opere, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucedido, porque, en su defecto, la condición de suceder invocada desaparece y sólo se tendrán dos posesiones distintas.

Para que la posesión del sucesor a título singular pueda unirse a la de aquel de quien la recibió es necesario que ninguna de las dos sea viciosa.

En cuanto a la carga probatoria se ha resuelto que: Quien pretenda unir a su propia posesión la ejercida por presuntos antecesores debe acreditar no solamente el hecho de la posesión suya y la de aquellos, sino el vínculo jurídico que permita establecer que entre uno y otro poseedor existió un lazo de sucesión de continuidad - por sucesión universal o singular - o, como dice la ley, que procedan la una de la otra. Probada la posesión antigua y la actual existe una presunción hominis de que se ha poseído en el tiempo intermedio.

Si los accionantes por usucapión son cesionarios de la anterior poseedora del inmueble, (**como en el caso en estudio**), debe examinarse necesariamente la prueba sobre la existencia de los actos posesorios realizados por la segunda y luego, por su causahabiente, pues la razón para explicar la accesión de posesiones previstas en el ex art. 4005 del C.C. - que son distintas y

Poder Judicial San Luis

separables entre si - es la de que el autor traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el prescribiente puede completar el tiempo requerido para la prescripción a su favor.- (Cfr. SAJ - SUMARIO DE FALLO. 21 de Mayo de 2008 -Id SAJ: SU50007788).-

A.-Prueba parte actora:

1).- Documental reservada en sobre por Secretaria y que para este acto tengo ante mi vista: - "copia fiel de plano N° 7/104/18, fotocopia de plano N° 7/104/18, fotocopia de plano N° 7/192/12, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 19-260121, informe catastral, libre deuda N° 09001941 en 2 fs., informe de Tierras Fiscales (NO AFECTA), fotocopia de estudio de título y antecedentes catastrales, Certificado de Nacimiento de DALINDA BEATRIZ MEDINA, informe de la Secretaría Electoral Provincial, informe de la Secretaría Electoral Nacional, informe del Registro de Juicios Universales, Cesión de Derechos y Acciones (Escritura N° 287), plano de mensura N° 8183, constancia de venta de fecha 28/09/78, Cesión de Derechos (Escritura N° 90), Cesión de Derechos y Acciones Posesorias (Escritura N° 73), boletas de la Cooperativa de Agua Potable y otros Servicios Públicos de Quines en 35 fs., boletas varias de la Municipalidad de Quines en 40 fs., libre deuda N° 07028302 en 3 fs., 3 libre deuda de la Municipalidad de Quines, boletas de impuesto inmobiliario en 4 fs. y boletas de EDESAL en 42 fs. cada una con su correspondiente comprobante de pago".- (V. cargo actuación 10687247 de fecha 18/12/2018)

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

Poder Judicial San Luis

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.

2.- Documental e instrumental obrante en autos:

a.- Informe de la D.P. de Catastro y Tierras Fiscales: donde
consta en su respuesta de fecha 27 de Noviembre de 2018,
informando que el inmueble a usucapir “no afecta inmuebles fiscales
registrados catastralmente a nombre del Estado de la Provincia de
San Luis (*“Sobre la base de antecedentes y Registros Gráficos obrantes en este
Departamento, referido al pedido de informe sobre el inmueble individualizado como
PARCELA 63 del PLANO DE MENSURA N° 7-104-2018 con fecha de REGISTRACIÓN
PROVISORIA 11 de Septiembre do 2018, ORDENADO POR MEDINA DELINDA
BEATRIZ, y cuyo objeto es “Mensura a los efectos de tramitar título de propiedad por
prescripción adquisitiva”, confeccionado por el AGRIMENSOR CUVERTINO CARLOS A.,
que afecta el PADRON N° 260121 de la RECEPTORÍA Quines, DEPARTAMENTO
Ayacucho, PARTIDO Quines, LUGAR Calle Pueyrredón S/N° - Quines , según datos
consignados por el profesional interviniente al momento de confeccionar el plano de
mensura. Se informa que: NO AFECTA INMUEBLES FISCALES registrados*

Poder Judicial San Luis

catastralmente a nombre del estado de la Provincia de San Luis”), Fdo. Dpto Inmuebles DPIP. (documental obrante en adjunto ESCEXT 10596042/18 de fecha 04/12/2018).

b.- Contestación de Oficio de D.P. de Catastro y Tierras Fiscales de fecha; 12 de Marzo de 2019, en el cual consta que el Inmueble objeto de usucapión, carece de inscripción de dominio, informando además: “...sobre los COLINDANTES DE LA PARCELA 63 DEL PLANO 7-104-2018 MENSURA a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva, (registrado provisoriamente en fecha 14 de Junio de 2018) ordenada por DALINDA BEATRIZ MEDINA, afectando parcialmente al Padrón N° 260121 (vigente) de la Receptoría Quines, SIN INSCRIPCION DE DOMINIO, figurando a nombre de: Chacón Raúl Arnaldo, s/d y Arce de Gatica Antonia Laurinda, s/d (sin domicilio real o fiscal registrado).- NORTE: Calle Pueyrredón. SUR: Padrón N° 260123 de la Receptoría Quines, figurando a nombre de: García Celestina René, s/d y García Inés, s/d (sin domicilio real o fiscal registrado). ESTE: Padrón N° 260121 de la Receptoría Quines, afectado por la presente mensura y Padrón N° 260123 de la Receptoría Quines, figurando a nombre de: Ídem lindero Sur. OESTE: Padrón N° 260120 de la Receptoría Quines, figurando a nombre de: Ramos Ramón Antonio, s/d (sin domicilio real o fiscal registrado)”.- (V. Actuación digital N° 11105637/19 de fecha 12/03/2019).-

3.- Testimoniales: De las declaraciones testimoniales de los Sres. Patricia del Valle Romero DNI 20.447.457; Marcos Nelson Álvarez Muñoz DNI 16.127.141; Mirtha Graciela Díaz Amodey DNI 11.149.549; Sosa Jorge Eduardo, DNI 39.993.300; Torino Karina Yudith DNI 25.507.805, cuyo testimonios obran en OFR 332655/6

Poder Judicial San Luis

(V. Actuación 15275004/20 de fecha 26/11/2020). Todos ellos afirman, con sus dichos las innumerables reformas y actos posesorios por parte de la actora y de su anterior poseedor (su padre "Don Medina"), para con el inmueble, coincidiendo todos los testigos en que la posesión ha sido siempre público, pacífica, ininterrumpida y continuada; surgiendo de los testimonios que la antigüedad de la posesión ejercida por la actora y su padre, es de más de 60 años.-

4.- Constatación Judicial: de fecha efectuada por el Sr. Juez de Paz de Quines, que obra en OFR 332655/7 (V. actuación Act.15323918/20 de fecha 02-12-2020, donde obra constatación del inmueble objeto de litis.

Que de la lectura del acta referida se infieren dos cuestiones:
a. que los actores han dado publicidad a sus actos posesorios con la colocación del debido cartel y b: que se corroboran los actos posesorios: En primer lugar, atento que quien recibe al Sr. Juez de Paz, es la propia actora Sra. DALINDA MEDINA, en calidad de dueña del inmueble, manifestando que vive allí desde hace varios años con su esposo y su hijo, dejándose además constancias de las construcciones y mejoras, observándose que la vivienda es de material y esta compuesta de dos dormitorios, cocina comedor y un baño instalado con signos claros de estar siendo habitada. Que al lado existe un antiguo taller de electrónica que era de su padre. Que se constata una cochera y un patio cerrado, verificándose que la casa tiene instalación de gas natural y cloacas, obra hecha por la Sra. Dalinda, como así también las refacciones y ampliaciones para dejarla acondicionada para vivir con su familia, lo que da a apreciar que algunas de dichas construcciones datan de más de 20 años.

Poder Judicial San Luis

5.- Informativa: Que en actuación digital de fecha 11/02/2021, como documentos adjuntos en IOL N° 15698378, obra Contestación de Oficio N° 15146462/20 mediante el cual obra informe de DIRECCIÓN PROVINCIAL GEODESIA Y CATASTRO, que detalla que el mismo se encuentra a nombre de CHACON RAUL ARNALDO y ARCE DE GATICA ANTONIA LAURINDA (en relación al oficio N° 15146462/20 remitido a la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales debidamente diligenciado).

Asimismo en Actuación de fecha 11/02/2021 fueron adjuntos en IOL N° 15698378: obra contestación de la COOPERATIVA DE AGUA TELÉFONO Y OTROS SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES DE QUINES en relación al Oficio N° 15146466/20 librado en autos; y contestación del INSTITUTO SAN JOSÉ en relación al Oficio N° 15146464/20 librado en autos.-

V.- VALORACION DE LAS PRUEBAS:

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que se ha acreditado 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 del actor, de buena fe, sin vicios, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por la parte actora, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 cc y ss del C.C. y C.

Que ello es así, ya que se infiere, de la publicidad efectuada en sus actos, que la ocupación ha sido pública, pacífica e ininterrumpida desde su adquisición de la propiedad, y se cotejan

Poder Judicial San Luis

los actos posesorios descritos en la demanda.

Que surge de las declaraciones testimoniales que son coincidentes en afirmar que fue el actor y su antecesor (su padre) son los autores de las innumerables reformas y actos posesorios para con el inmueble y la antigüedad de la posesión ejercida por la misma, desde aproximadamente más sesenta años.-

Que se corrobora de la documental presentada, la existencia de copia certificada de: Cesión de Derechos y Acciones - Escritura Publica N° 287 de fecha 12/11/1974 (Cesión de derechos Antonia Laurinda Arce de Gatica a favor de Raúl Arnaldo Chacon); Boleto de Compraventa de fecha 28/09/78 (entre Raúl Arnaldo Chacón a favor de Ángel Medina); Cesión de Derechos - Escritura Publica N° 90 de fecha 08/03/1979 (cesión de derechos y acciones otorgada por Raúl Arnaldo Chacón a favor de Ángel Medina); y Cesión de Derechos y Acciones Posesorias - Escritura N° 73 de fecha 03/07/2018 (a favor de Dalinda Beatriz Medina); que evidencian en primer lugar que desde el año 1957 la posesión del inmueble estaba en cabeza de RAUL ARNALDO y ARCE DE GATICA ANTONIA LAURINDA, lo que es corroborado fehacientemente a través del informe de Dirección Provincial Geodesia y Catastro, que detalla que el mismo se encuentra a nombre de RAUL ARNALDO y ARCE DE GATICA ANTONIA LAURINDA (V. actuación digital de fecha 11/02/2021, como documentos adjuntos en IOL N° 15698378: Contestación de oficio N° 15146462/20); que posteriormente, la posesión desde fecha 28/09/1978, la ejerció el Sr. Ángel Medina (Padre de la accionante); siendo que desde 03/06/2018 hasta la actualidad, la misma se encuentra en cabeza de la accionante Sra. DALINDA BEATRIZ MEDINA, DNI: 21.591.308.-

Qué asimismo, de las testimoniales e inspección ocular se

Poder Judicial San Luis

puede corroborar que la parte 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 *animus domini* y el *corpus*, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida, que superan los veinte años.

Las mejoras realizadas en la propiedad objeto del presente litigio, que son afirmadas por la parte accionante, tienen sustento documental, conforme a la constatación judicial efectuada por el Juez de Paz (OFR 332655/7 - Act.15323918/20 de fecha 02-12-2020) e igualmente estimo como relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo con fecha 02/12/2020.-

De las probanzas rendidas en autos por la parte actora, se puede cotejar que ha ejercido a través de actos materiales el *corpus*, demostrando ante la comunidad en donde desarrollan sus actividades su comportamiento como dueño de la propiedad, 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 *animus domini* y el *corpus*, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida tanto por parte del accionante, como de su antecesor – Sr. Ángel Medina (Cedente) y actualmente por la accionante Sra. DALINDA BEATRIZ MEDINA por más de veinte años, respecto del bien que pretende usucapir, por unión de posesiones; por el lapso, condiciones y requisitos que determinan los Arts, 1987, 1989, 1900,

Poder Judicial San Luis

1901 y 1905 y concordantes del C.C. y C.- Lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.

Con relación a las costas, atento las constancias de autos, a falta de oposición, 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 mediante actuación ESCEXT 10596042/18 de fecha 04/12/2018.- En su mérito, DECLARANDO que la Sra. DALINDA BEATRIZ MEDINA, DNI: 21.591.308, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, la titularidad del dominio del inmueble de DOSCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (208,36 m2), ubicado en calle Pueyrredón s/n en localidad de Quines, Partido Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, individualizado como parcela N° 63, del Plano de Mensura aprobado bajo el N° 7-104-18 de fecha de 14 de junio de 2018 realizado por el Agrm. Carlos A. Cuvertino (mat. N° 317 C.A.S.L). La nomenclatura catastral del inmueble es: Departamento Ayacucho, Partido Quines, Circunscripción Quines, Sección 1, Manzana 21, Parcela 3 y empadronado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos con el número 260.121 de la Receptoría Quines (19) a nombre de Raúl Arnaldo Chacón y Antonia Laurinda Arce de Gatica, sin inscripción de dominio en el Registral y cuyos límites; medias; linderos y observaciones obran en dicho plano;

Poder Judicial San Luis

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.Cvs.)-

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 AMBIENTAL N° 1.-