

Poder Judicial San Luis

EXP 262054/13

"LUCERO ANGELA YOLANDA C/ LUCERO DE LUCERO EMMA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 108/21

San Luis, tres de diciembre de dos mil veintiuno.-

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados **EXP 262054/13 "LUCERO ANGELA YOLANDA C/ LUCERO DE LUCERO EMMA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"** venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA:

Que se presenta el Dr. Marcos Alejandro Amaya, acredita escritura pública, que la Sra. ANGELA YOLANDA LUCERO, D.N.I. N°16.432.173 con domicilio en calle Granaderos Puntanos s/n de la Localidad de Leandro N. Alem, departamento Ayacucho de esta Provincia de San Luis, le ha otorgado poder general para actuar en juicio y asuntos administrativos e interpone demanda de posesión veinteañal, en contra de EMMA LUCERO DE LUCERO y sus sucesores universales y particulares, y quien tuviere e invocare derechos sobre el bien inmueble ubicado en calle Granaderos Puntanos s/n esq. W. Gez de la Localidad de Leandro N. Alem Partido San Francisco Departamento Ayacucho Provincia de San Luis, todo encierra una superficie de Parcela 11, una hectárea un mil cuatrocientos cuarenta y dos según plano de mensura 7/99/13, que se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al

Poder Judicial San Luis

T°6 de Ayacucho (ley 3236) F°307 N°9209 y su padrón catastral es el 740.245 receptoría San Francisco.

Relata que la Sra. Angela Yolanda Lucero posee el bien inmueble descrito en forma pacífica, ininterrumpida, continua y como su único dueño desde el mes de enero de 1990 hasta el día de hoy.

Señala que a efectos de precisar la fecha de comienzo de la posesión, en el mes de enero de 1990 la actora ingresó al inmueble identificado por el plano de mensura 7/99/13, el cual se hallaba abandonado y sin cierre perimetral, y lo comenzó a poseer en forma pública, pacífica, ininterrumpida y continua hasta el día de hoy.

Alega que a los efectos de precisar el objeto de la posesión, la Sra. Lucero procedió en el mes de enero de 1990 a la construcción conjuntamente con sus vecinos colindantes, del cierre perimetral del inmueble objeto de autos, consistente en un alambrado de cinco hebras y postes de algarrobo, el cual mantienen en excelentes condiciones hasta el día de hoy.

Asimismo dice que la Sra. Lucero efectuó por si y a través de terceros, públicos, pacíficos, continuos y regulares actos de posesión sobre el bien objeto de autos tales como: a) en enero de 1990 construyó el cierre perimetral consistente en un alambrado de cinco hebras y postes de algarrobo conjuntamente con sus vecinos colindantes, b) en el año 1991 gestionó la conexión al servicio de agua potable, c) en el año 1992 reparó a nuevo una vivienda habitación cocina-comedor y baño, d) en el año 1993 se fue a vivir con su familia a la vivienda que había reparado anteriormente, e) en el año 1994 comenzó con la cría de aves de corral y de granja como gallinas, pavos, patos y gansos, hasta el día de hoy, f) en el año 1995 plantó pinos y rosas en el

Poder Judicial San Luis

frente de la vivienda, g) en el año 1996 le permitió a su vecino ingresar animales equinos para que pastaran, como el predio es chico, la estadía de los animales de referencia siempre era de dos meses, dos veces al año, actitud que se mantienen hasta el día de hoy, h) en el año 1997 reparó a nuevo varios sectores del cierre perimetral, para ello contrató a alambradores del pueblo, i) en el año 1998 gestionó el servicio de energía eléctrica vivienda, j) en el año 2005 con motivo de haberse ido a vivir a su nueva casa, dio en comodato el inmueble objeto de autos a una familia vecina del pueblo, dicho comodato se ha extendido hasta el día de hoy, k) en el año 2010 sacó el alambrado que hacia de cierre perimetral en el frente de la propiedad y puso tela romboidal de 1,5 metros, l) en cada uno de los años que van entre 1990 hasta 2013, en los meses de junio y diciembre, contrató a diferentes personas para la limpieza de malezas, tanto del interior como de los sectores lindantes al alambrado perimetral y las veredas, ll) desde el año 1990 a 2013 pagó en forma mensual la tasa por servicios municipales, m) desde el año 1990 al 2013, pagó en forma mensual los impuestos territoriales.

Acompaña Prueba Documental.-

A fs. 158/159 se provee la demanda y se ordena correr traslado por el término de quince días a la Sra. Emma Lucero de Lucero y sus sucesores universales y particulares y quien tuviere o invocare derechos, como así también se ordena la publicación de edictos y colocación de cartel indicativo en el lugar del inmueble con las referencias necesarias acerca de la existencia de juicio, en el lugar del inmueble.

A fs. 162 obra Edicto firmado por Secretaría.-

A fs. 170/178 obran las publicaciones de edictos.

Poder Judicial San Luis

En decreto fecha 30/11/2016 se designa al Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, al no haber comparecido ninguna persona alegando derechos sobre el inmueble en cuestión.

En actuación de fecha 13/12/2016 luce contestación del Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, y hace expresa reserva del derecho conferido por el art. 356, inc. 1º, apart. 2º del CPC.-

En actuación N°7353480/17 de fecha 13/06/2017 obra la apertura a prueba donde se proveen las pruebas pertinentes.

En actuación N°15256665/20 de fecha 25/11/2020 luce informe de Secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

Oportunamente en fecha 11/12/2020 se ordenó la clausura del periodo de pruebas. Ordenándose poner los autos para alegar.

En actuación N°16479293/21 de fecha 13/05/2021 obra actuación del Dr . Juan Esteban Pedernera, Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil L, quien viene a contestar demanda conforme a la reserva formulada oportunamente.

Mediante decreto de fecha 30/08/21, se ordena el pase de autos para sentencia definitiva, providencia firme y consentida, atento notificación ministerio legis.

Y CONSIDERANDO:

I.- 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

Poder Judicial San Luis

animus, conforme lo establecen los artículos 1899 y cc.y ss. del Código Civil y Comercial.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descritos por el art. 1928 del Código Civil y Comercial, 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 del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

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

Poder Judicial San Luis

prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

II.- Sentado ello, asimismo, de las constancias de autos y las afirmaciones vertidas en demanda y contestación de demanda, surge la legitimación activa de la parte actora (en base a la documental aportada, que se analizara infra)

III.- En tercer término, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en audiencia preliminar y las que, posteriormente fueran producidas en estos actuados, surgiendo que se ha producido la siguiente prueba:

A- Prueba parte actora:

1- Documental e instrumental obrante en autos :

A.- Poder general para juicios (fs. 3/4)

B -Certificado de avalúo.-

C- Plano N°7/99/13 a nombre de ANGELA YOLANDA LUCERO D.N.I. N° 16.432.173

D- Contestación de Oficio de Catastro y. Tierras Fiscales: donde consta en su respuesta a fs. 28/29 de fecha: 30/06/2014, que el inmueble a usucapir “no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis”, Fdo. Dpto Inmuebles Fiscales Dirección Prov. De Catastro y T. Fiscales .-

E- Informe del Registro de la Propiedad Inmueble: obrante a fs. 43 emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble, en fecha: 15 de Octubre de 2014,

Poder Judicial San Luis

conforme el cual el Inmueble objeto de esta Acción Art. 24, inc. a) de la Ley 14.159.-

F- libre deuda DPIP fs. 6/8.-

2.- DOCUMENTAL: La que se encuentra agregada en el expediente en soporte papel y otra reservada en decreto de fecha 17/12/2014 (fs. 107), que para este acto tengo ante mi vista.-

1-Copia de Poder General, tasa de Justicia, Fotocopia DNI de la parte actora.

2-Certificado de Avalúo fiscal en una fs.

3-Plano N° 7/99/13

4- libre deuda DPIP fs. 6/8,

5- veintiséis (26) boletas de servicio de energía eléctrica

6- treinta y una (31) boletas de Impuesto Inmobiliario.-

Cabe tener presente 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: PRESCRIPCIÓN LUIS 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

Poder Judicial San Luis

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.

3.- TESTIMONIALES:

Surge que en la presente causa prestaron declaraciones testimoniales en las audiencias obrantes en OFR 262054/5, actuación N°9889578/18 de fecha 29/08/2018 los Sres.:

- Sr. EUGENIO BENITO AGÜERO.
- Sr. ELADIO ADRIAN AGÜERO
- Sr. RUPERTO BENÍTEZ
- Sra. ARGENTINA BLANCO
- Sra. MARTINA ESCUDERO
- Sra. MERCEDES ESCUDERO

Que los mismos son contestes y coincidentes con las manifestaciones efectuadas por la parte actora en el escrito de demanda, y confirman la efectiva y pacífica ocupación del inmueble por parte del anterior poseedor, en la cual todos ellos afirman, con sus dichos, las innumerables reformas y actos posesorios por parte del actor y la antigüedad de la posesión ejercida por la parte por más de veinte años.-

Poder Judicial San Luis

4.- Constatación Judicial: A fs. 183/186 obra constatación del Sr. Juez de Paz de San Francisco del Monte de Oro del cartel indicativo previsto por Art. 916 del C.P.C., en actuación digital OFR 262054/6 de fecha 29/08/18 el Juez de Paz de San Francisco del Monte de Oro. S.L adjunta oficio de constatación judicial y agrega fotos.-

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, como en el inmueble detallado obra la existencia de: que el inmueble está ubicado con frente a calle Granaderos Puntanos y cuyo fondo da a calle Las Heras. Que ambas parcelas se encuentran divididas por calle Juan W. Gez (corre sentido Este a Oeste) que actualmente quedo un zanjón en toda esa cuadra ocupando más del ancho de la arteria mencionada a raíz de las inundaciones sufridas en esta Localidad en el año 2015. La parcela 12 se encuentra cerrada en sus costados Norte, Este y Oeste con alambrados y abierta en su costado Norte que da al mencionado zanjón. No se observaron otras mejoras en dicha parcela. En la parcela 11 con frente a calle Granaderos Puntanos se encuentra construida una vivienda de ladrillos y techos de chapa y aberturas de metal en buen estado de conservación. Dicha vivienda cuenta con servicio de energía eléctrica, agua potable y direc TV. Esta cerrada en el frente con alambre olímpico y un portón de hierro como único ingreso. En su interior se encuentra construida una cochera con blocks que sepra todo ese sector del resto de la propiedad. Indica que la Sra. Angela Yolanda Lucero manifestó que todas estas mejoras las comenzó aproximadamente en el año 2000. Del otro lado de esta ultima pared descripta hay un espacio de aproximadamente 30 mts x 30 mts cerrado en los costados con alambre tejido donde se observaron aves, ovejas y cabras, también gallineros para aves, un pozo de agua para dar

Poder Judicial San Luis

de beber a los animales. Hacia la calle Las Heras la propiedad se encuentra dividida por alambrados en otras tres parcelas sin ninguna otra mejora. Sobre el costado Sur (hasta llegar al zanjón) se observaron dos parcelas divididas también por un alambrado. Ambas parcelas está desmontadas y niveladas, y actualmente existen unos pocos árboles autóctonos y malezas en algunos sectores , todo lo cual se verifica a través de las 29 fotografías adjuntas por la juez de paz donde consta lo arriba descrito, y que dichas construcciones datan de más de 20 años.

IV.- VALORACION DE LAS PRUEBAS:

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora 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 las actoras, 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 los actos posesorios descriptos en la demanda.

Que surge de las declaraciones testimoniales (de los testigos ofrecidos por la actora) que son coincidentes en afirmar que la Sra. Angela Yolanda Lucero ha vivido en el inmueble en cuestión de toda la vida, que las construcciones se efectuaron desde enero de 1990, también refieren

Poder Judicial San Luis

que el actor tiene animales en el lugar y cuenta con servicio de energía eléctrica y agua potable.-

Que se corrobora la existencia de documental, en especial la existencia del plano N°7/99/13 (de fecha 23/08/2013); como así también boleta de pago de impuestos inmobiliarios desde el año 2008 en adelante, facturas de energía eléctrica desde 2011, recibo de servicio de agua Municipalidad de Leandro N. Alem de 2013.

De las testimoniales e inspección ocular se 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 Sr. Juez de Paz del lugar).-Por lo que estimo como relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo con fecha 22/08/2018 (V. actuación en OFR 262054/6).

Con la prueba documental aportada y testimoniales rendidas, se acredita la veracidad del relato del promoviente, en cuanto a que ejercen la posesión del inmueble objeto de esta litis, como verdadero dueño. Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 1899 del

Poder Judicial San Luis

Código Civil y Comercial, encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas.-

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas cumplidas en la causa, es posible advertir que el actor ha realizado actos materiales en el inmueble (corpus), que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, demostrando ante la comunidad en donde desarrolla 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 por parte del accionante – la Sra. Angela Yolanda Lucero -, llevándose ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 y cc del CC y CN, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada;

F A L L O :

1º) Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su mérito, **DECLARO** que la Sra. ANGELA YOLANDA LUCERO, D.N.I. N°16.432.173, ha adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del C.C.y C.N.) la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en el lugar denominado Leandro N. Alem, calle Granaderos Puntanos esquina W. Gez y que afecta el padrón

Poder Judicial San Luis

catastral N°740.245 de Receptoría San Francisco, designado como Parcela 11 y 12, que se encuentra inscripto al T. 6 (Ley 3236) de Ayacucho, F°. 307, N° 9209; en el plano de mensura aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 7/99/13 con fecha 23 de Agosto de 2013, con una superficie en la Parcela 11: 1 ha. 1.442,53 m² y Parcela 12: 9.717,33 m².-

2°.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DELA 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 a los demandados vencidos (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

Poder Judicial San Luis

SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 1.
SL.-