

Poder Judicial San Luis

EXP 122582/9

"TORRES DE GARRAZA OLGA TERESA C/ TORIBIO LUNA Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CINCUENTA Y NUEVE.-

V. Mercedes (S.L.), veinticinco de julio de dos mil veintidós.

AUTOS: "TORRES DE GARRAZA OLGA TERESA C/ TORIBIO LUNA Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL", Expte. N° 122582/9, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva.

Y VISTO: Que a fs. 12/13 se presenta el Dr. Aníbal Cesar Torres en representación de la Sra. Olga Teresa Torres de Garraza, DNI: 4.193.202, conforme copia de poder obrante a fs. 7/8, promoviendo formal demanda de posesión, en contra del Sr. Toribio Luna, Félix Antonio Luna, Lila González de Villegas y/o sus herederos o aquellos que se consideren con derechos, para adquirir por este procedimiento y modo el título de un inmueble rural cuya posesión detenta como continuadora de derechos posesorios anteriores que les fueran cedidos y detalla el instrumento anterior del que surge las sucesivas cesiones practicadas. Aporta localización y descripción del inmueble a usucapir. Agrega y ofrece prueba.

Acompaña certificado de libre deuda de impuesto inmobiliario extendido en fecha 05/03/2009 y acredita cumplimiento de depósito de Tasa de Justicia (fs. 2 y 22) de conformidad con avaluó acompañado a fs. 23.

Que conforme datos de los accionados aportados por la promoviente, a fin de localizar su domicilio a fs. 29 se ordena oficio al Juzgado Electoral y se ordena informe policial colateral. A fs. 34 obra informe policial que arroja como resultado las personas a citar habrían fallecido hace varios años. A fs. 38 el Juzgado Federal-Secretaria Electoral Nacional informa que el Señor Luna Félix Antonio se encuentra fallecido en fecha 13/07/1994 y los Sres. Luna Toribio y González Lila no se encuentran inscriptos en el Registro de electores del distrito San Luis.

Completados los recaudos del caso, a fs. 57 (30/04/2010) se provee la demanda dándosele al juicio trámite ordinario y se ordena practicar el traslado de la

Poder Judicial San Luis

misma a los accionados y a quienes se consideren con derechos con relación al inmueble, el que se hace efectivo mediante edictos, acreditándose los mismos a fs. 67/72.

Vencido el plazo procesal a los efectos de la contestación de demanda y ante la incomparecencia de los demandados a responder la acción entablada en su contra, se da vista a la Sra. Defensora de Ausentes (fs. 74) quien asume la intervención de ley en el marco de lo establecido por el art. 343 CPCCSL negando todos y cada uno de los hechos relatados por el actor por carecer de instrucciones al respecto (fs. 75).

Que a pedido del actor (fs. 79), a fs. 80 se abre la causa a prueba notificándose al efecto a los demandados (14/02/14). A fs. 1/11 se encuentra agregada la prueba documental acompañada en ocasión de interponer demanda (art. 333 CPCCSL) la que queda incorporada a la causa, y, a fs. 89/126 se recepciona la demás prueba ofrecida por la promoviente, colectándose la misma en el respectivo "cuaderno" atento al trámite de ordinario propio e impreso al juicio (conc. art. 380 CPCCSL).

Que, clausurado el periodo de pruebas en fecha 14/08/17, se ponen los autos a la Oficina para alegar en fecha 31/08/17. En fecha 07/09/17 presenta alegato la parte actora.

Que, en fecha 28/08/18 se llama autos para sentencia, y se efectiviza el pase oportunamente, recibiendo la suscripta las actuaciones a despacho a sus efectos, advirtiéndose en la ocasión la falta del informe de Geodesia y Catastro previsto por la ley 14.159 y el art. 909 inc1 del CPC, por lo que se deja sin efecto el respectivo pase.

Completados los recaudos faltantes (informe de Geodesia de fecha 23/04/19) se reedita el llamamiento de autos para sentencia, y se efectiviza el pase recibiendo la suscripta los autos a sus efectos.-

Y CONSIDERANDO: I. 1°) Que la actora se presenta promoviendo demanda de prescripción adquisitiva de dominio indicando que posee el inmueble a usucapir como continuadora de quien la precedió en ejercicio de idénticos derecho y

Poder Judicial San Luis

señalando que tanto su antecesor como la peticionante han ejercido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueños desde el año 1967, más de 20 años anteriores a la fecha de promoción de la acción. Indica que el inmueble a usucapir se encuentra ubicado en el lugar denominado La Esquina, provincia de San Luis, Departamento Pedernera, Partido de El Morro, sobre Ruta Provincial N° 10, identificado como Parcela 605, Circunscripción La Punilla, registrada en su dominio y catastralmente a nombre de Toribio Luna, Félix Antonio Luna y Lila González de Villegas, al Tomo 28 de Pedernera, Folio 297, N° 3522, Padrón 93828, Receptoría Juan Llerena, con una superficie de seis mil seiscientos veintidós metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (6.622,97m²). Presentando plano de mensura a fin de tramitar el título por usucapión registrado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/70/90 de fecha 03/08/90 (fs. 10/11).

2°) La actora pretende adquirir por este procedimiento y modo -usucapión- el título de un inmueble rural cuya posesión detenta como continuadora de los derechos y acciones que principian en el año 1967 los que le fueron cedidos por su padre Sr. Roque Torres en fecha 9/11/1995 ocasión en la que este último le transmitiera la posesión animus domini que ejercitaba en forma pública y pacífica, libre de ocupantes y de bienes de terceros, continuado la promoviente en tal carácter hasta el momento de iniciar la presente acción. Señala que, durante el tiempo de la posesión, tanto su padre como la actora han ejercido posesión invocada en forma continua con los recaudos de ley durante más de veinte años. Que, la fracción de campo en cuestión se detenta desde el año 1967 y a partir de ese momento han existido múltiples actos posesorios: pago de tasas, contribuciones que gravan el inmueble, y diversas mejoras que exteriorizan la voluntad de poseer a título de dueño. Agregan prueba documental y dejan ofrecida la demás que hace su derecho. Que conforme a las fechas de interposición de demanda, proveído de concesión de trámite y situación jurídica objeto de autos, corresponde regir el devenir procesal de estas actuaciones conforme normativa allí vigente, ley nacional 14.159 y ley provincial VI-0150-2004 con modificaciones de leyes VI-0151-2004 y VI-0688-2009.

Poder Judicial San Luis

II.- Que de la prueba ofrecida y colectada surge que:

1°) En relación a la prueba documental: a) A fs. 5 se agregó libre deuda impuesto inmobiliario extendido en fecha 05/03/2009.

b) Que a fs. 9 obra agregado instrumento del que surge el antecedente de cesión de derechos y acciones que involucran al inmueble objeto de acción pasada por ante el Protocolo de la escribana Fanny Rivarola de Lobos (Registro N° 52) , practicada en fecha 09/11/1995 entre el Sr. Roque Torres en calidad de cedente y la señora Olga Teresa Torres de Garraza como cesionaria.

c) Plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Oscar Farinello, confeccionado a efectos de adquirir el inmueble en cuestión por usucapión, documento registrado provisoriamente por la DPGC bajo el N° 3/70/90, del cual surge la superficie antes indicada de 6.622,97 m².

2°) A fecha 28/12/21 en documental adjunta obra informe de estado de dominio y gravamen evacuado por el Registro de la Propiedad Inmueble, contestando oficio 17935926/21, presentación 28450 de fecha 17/12/21, indicando la titularidad del inmueble objeto de usucapión inscripto en el Registro de la Propiedad inmueble al Tomo 28 de Pedernera, Folio 286, N° 3522, continuada al Tomo 1 Seg. Sec. de Pedernera, Folio 297, libre de gravámenes.

3°) a) Que en fecha 30/11/15 declara el testigo ofrecido Sr. Bazán Néstor Rubén, DNI: 14.192.083, quien manifiesta que conoce a la actora porque vive en el mismo paraje conocido como La Esquina, que no conoce al demandado. Manifiesta que, hace varios años que sabe que vive ahí, antes sabía vivir el padre el Sr. Roque Torres, todavía está el ranchito donde vivía él. Por lo menos hace 40 años que viven ahí, yo desde que me acuerdo ya vivían ahí. Ahora está viviendo con el marido el Sr. Garraza, en éste momento con él sola, pero antes estaban los niños. Que, es una casa más o menos arreglada, que ellos hicieron una casa nueva cuando falleció el padre, porque en la que vivía el padre era de adobe. Es una casa mediana, tiene dos dormitorios. Que le han comentado que más o menos es una hectárea, no llega a la hectárea. Que, el padre tenía un negocito y ellos lo usan para guardar cosas. La parte de los ranchitos ellos lo usan para gallinero. Que tienen chanchos, pollos, crían animales y en la casa viven ellos. Que ocupa en carácter de dueña. Que está

Poder Judicial San Luis

cerrado con alambre y que los impuestos los debe pagar porque se suelen encontrar en La Toma pagando juntos los impuestos.

b) En fecha 04/12/15 declara la testigo Señora González María Angélica, DNI: 33.269.399, manifiesta que conoce a la actora porque viven en el mismo pueblito, que no conoce a los demandados. Manifiesta, desde que tengo conocimiento ellos siempre han estado ahí, yo tengo 27 años viví toda la infancia ahí y siempre los conocí viviendo ahí. Que, vive con el marido nada más. Tiene un criadero de chanchos, de pollos también, plantas frutales también, también hizo una casita nueva, porque donde estaba el padre era más viejita la casa y ahí la renovaron. Que, es como una hectárea más o menos. Que respecto a los impuestos, ellos como dueños han pagado, lo sabe porque le han dado boletas para que ella les pague.

c) En fecha 10/12/15 declara la testigo Bazán Sandra Raquel, DNI: 26.467.707, quien manifiesta conocer a la actora, por ser vecinos de la localidad de La Esquina, declarando en similar sentido al indicar que, desde que ella era chica vivía allí, que hay una casa vieja que sería del padre y que ellos hicieron una casa, y que vive con el marido. Que es aproximadamente una hectárea, y que allí tiene animales.-

4°) A fs. 97/100 obra constancia de inspección ocular practicada con la intervención de la señora Juez de Paz con jurisdicción en la localidad de La Esquina en fecha 24/11/2015 donde se constató: *“un inmueble ubicado según padrón 93.828 receptoría Juan Llerena, siendo recibidos por el matrimonio Olga Teresa Torres de Garraza DNI N° 4.193.202 y su esposo Juan Garraza DNI N° 6.804.451; se observa una vivienda precaria, de material con dos habitaciones utilizada para depósito, una segunda vivienda compuesta por garaje, cocina, comedor, dos dormitorios, un baño, en buenas condiciones de uso, construida la vivienda de material, instalación de luz eléctrica, teléfono fijo, DirecTV, gas envasado; la vivienda tiene 100m². Se observa crianza de pollos, porcinos, un corral de madera. El perímetro en el sector Norte, Sur, Este, Oeste cerrado con alambres en buenas condiciones. Tiene 6 líneas, 4 lisas y 2 de púas, varillas, plantaciones, frutales, dos construcciones destinadas a gallinero. En el mismo predio según manifestación de la señora Olga Torres, vivía su padre Roque Torres. La constatación se hizo sin oposición...”*

Poder Judicial San Luis

III. 1°) Que la pretensa al promover la demanda y en actuaciones posteriores han acompañado y completado la documentación contemplada por la Ley 14.159 art. 24 y mediante la prueba rendida han demostrado las condiciones generales inherentes a la viabilidad y procedencia de prescripción adquisitiva en el caso.

2°) Que la promoviente posee capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 22 y 1897 del Código Civil. Que el bien en cuestión es susceptible de ser adquirido por prescripción (art. 3952 Cod.Civ. conc. Arts. 1883, 1887, 1897 CCyCN). Que la actora ha probado haber ejercido la posesión pretendida de modo legítimo, esto es “animus domini” sobre el inmueble a usucapir, de forma continua e ininterrumpida por el plazo de ley, por si y por quienes lo precedieran (art. 4015 Cod.Civ; 1899, 2565 CCyCN.), haciéndolo de modo público y pacífico e ininterrumpido, ejerciendo actos posesorios tales como mejoras, laboreo y el pago de impuestos.

3°) Por lo señalado y ante la falta de contestación de demanda, en principio corresponde tener por reconocidos y ciertos los extremos invocados y acreditados por los pretensores (arts. 486, conc. 356 inc. 1° CPCCSL, 263 CCyCN).

Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo peticionado por la actora y permiten hacer lugar a la pretensión formulada encaminada a adquirir por prescripción adquisitiva veintefiel el inmueble descrito en el memorial de demanda, quedando bajo su exclusiva responsabilidad y con los efectos de ley cualquier error u omisión en denunciar datos necesarios a los efectos de que la litis quedara constituida de otro modo y condiciones.

4°) Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido la actora por medio de este resolutorio, deberá oficiarse al Registro de la Propiedad Inmueble y demás organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones encaminadas a dar la baja de inscripciones anteriores y el alta de la inscripción dominial ordenada, asentando una nueva en su reemplazo y a nombre de la actora en la proporción reclamada.

Poder Judicial San Luis

IV. 1°) Que en materia de gastos y costas, corresponde que las mismas sean a cargo de la promoviente.

2°) Que la regulación de honorarios queda diferida hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite la situación tributaria debidamente actualizada de los profesionales actuantes por ante la AFIP.

Por lo indicado, y normas jurídicas citadas:

RESUELVO: I) Hacer lugar a la demanda de posesión veintañal iniciada por Olga Teresa Torres de Garraza, DNI: 4.193.202. II) Declarar que la Sra. Olga Teresa de Garraza, DNI: 4.193.202 ha adquirido por prescripción veintañal una fracción de terreno, inmueble que se encuentra ubicado en el lugar denominado La Esquina, provincia de San Luis, Departamento Pedernera, Partido de El Morro, sobre Ruta Provincial N° 10, identificado como Parcela 605, Circunscripción La Punilla del plano especial de mensura realizado por el Ingeniero Agrimensor Oscar M. Fariello, aprobado por Geodesia y Catastro bajo N° 3/70/90, registrada en su dominio y catastralmente a nombre de Toribio Luna, Félix Antonio Luna y Lila González de Villegas, al Tomo 28 de Pedernera, Folio 286, N° 3522, continuado al Tomo 1 (2da. Secc.) de Pedernera, Folio 297 N° 3522, Padrón 93828, Receptoría Juan Llerena; con una superficie de seis mil seiscientos veintidós metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (6.622,97m²); lindando al costado Norte la propiedad de Toribio Luna, Félix Antonio Luna y Lila Gonzalez de Villegas, Padrón 93834, a los costados Oeste y Sur la propiedad Toribio Luna, Félix Antonio Luna y Lila Gonzalez de Villegas Padrón 93828 y al costado Este Ruta Provincial N° 10. III) Ordenar la cancelación de toda registración catastral anterior que pudiere existir vinculada con esta fracción de terreno referenciada y que se proceda a dar el alta de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de conformidad a lo declarado en la presente sentencia, asentando la misma a nombre de la actora, debiendo a sus efectos oficiarse a las Reparticiones y Organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones al efecto. IV) Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, Dirección Provincial de Geodesia y Catastro y DPIP - Área Rentas conforme art. 165 inc. b) del

Poder Judicial San Luis

Código Tributario Provincial. V) Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría publíquese en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis conforme Resolución N° 16 STJSL-SA-2014; quedando a cargo de la parte actora la colocación de cartel indicativo (art. 921 CPCCSL). VI) Gastos y costas a cargo de la actora. Diferir la regulación de honorarios inter se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite debidamente actualizada la situación tributaria de los profesionales actuantes por ante la AFIP. VII) Notifíquese. Protocolícese.-

La presente resolución se encuentra firmada digitalmente por el Dr. Geremias Pablo Férrez, juez.-