

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 112341/90

"ALFONZO DE ZALAZAR REGINA ELVIRA S/ PRESCRIPCION VEINTEAÑAL"

**SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: CIENTO VEINTIUNO.**

VILLA MERCEDES, (San Luis), Veintisiete de Julio de 2015.-

**AUTOS: "ALFONZO DE ZALAZAR REGINA ELVIRA. PRESCRIPCIÓN VEINTEAÑAL - EXP 112341".-**

**VISTOS:** Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 10/12 se presenta el Dr. Luis Damián Contreras (apoderamiento a fs. 15/17 - a fs. 85 la parte actora comparece con nuevo patrocinio ejercido por el Dr. Gustavo Matricardi) en representación de Regina Elvira Alfonzo de Zalazar, L.C. N° 5.878.931 e inicia demanda posesoria veinteañal, de un inmueble consistente en una fracción de terreno sito en comprensión de la Manzana N° 2561 de la localidad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera de la Provincia de San Luis, con una superficie de 1.129,01 metros cuadrados, que mide al Norte: 41,14 metros, al Este: 27,40 metros, al Sud: 42,48 metros y al Oeste: 27,42 metros, y limita al Norte con calle Gobernador Alric, al Este con calle Perú, al Sur con parcela perteneciente a Hugo Arsenio Rojo y al Oeste con calle Vicente Sallorenzo. El inmueble cuya inscripción se solicita se encuentra empadronado bajo el N° 753507, sobre el cual se ha concretado plano de mensura a los efectos de tramitar la prescripción adquisitiva, según plano de mensura de Agosto de 1988, realizado por el agrimensor Ingeniero Luis F. Miras e inscripto provisoriamente en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 3/134/88 de fecha 5 de diciembre de 1988. La demanda se

## *Poder Judicial San Luis*

interpone contra toda persona que se considere con derecho al mismo.-

Manifiesta que la propiedad es poseída desde hace mas de veinte (20) años, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, pagando los impuestos territoriales, tasas y servicios municipales que gravan dicha propiedad. Quién ha contribuido con el transcurso del tiempo que no mengue la calidad habitacional del inmueble, lo que ha reflejado el animus de dueño de manera ininterrumpida e inequívoca. Ofrece prueba y funda en derecho.-

A fs. 21 se tiene por iniciada confirmando vista a Fiscalía, cumplimentanda a fs. 21 vto y reiterada a fs. 27 vto en virtud de constancia de fs. 25, expidiéndose la Agente Fiscal a fs. 27 vto.-

A fs. 28 se da por iniciada formal demanda de posesión veinteañal, tendiente a adquirir el dominio del inmueble con las dimensiones, superficies y linderos que surgen del plano de fraccionamiento y mensura aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 3/134/88, con fecha 05.12.1988, ordenándose la publicación de edictos en la forma y termino de ley.

A fs. 37/39 y fs. 55/57 obran constancias de publicación de edictos. Que no habiendo comparecido persona alguna, asume a fs. 66 la Defensora de Ausentes.- A fs. 71 se abre la causa a prueba, la que se proveyó en el Cuaderno de la Parte Actora (fs. 89/126) a fs. 91 y que se produjo de conformidad al Informe de Secretaría obrante a fs. 127, habiendo alegado la actora a fs. 135/136.-

En este estado pasan los autos a despacho para dictar sentencia (fs 144).-

**Y CONSIDERANDO: 1.=** Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y

## *Poder Judicial San Luis*

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).-

**2.=** En esa dirección, la actora acompaña Plano de Mensura registrado provisoriamente bajo el N° 3/134/88, en fecha 05.12.1998, la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionado por el Ing. Agrimensor Luis F. Miras, Mat. 199 C.A.S.L., el inmueble se encuentra empadronado bajo el N° 753507 receptoría 01 de Villa Mercedes, nomenclatura catastral de origen, Sección 1, Manzana 2561, Parcela 1. Carece de inscripción de dominio.-

Se acompañan libre deuda expedido por la Municipalidad de Villa Mercedes al 18/08/1989 (fs 6 bis/9), del inmueble a nombre de Zalazar Vicente, por la que abona tasas municipales de la propiedad registrada con el N° de padrón 17837 (fs ¾), de la manzana 2561, Sección 1.-

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

## *Poder Judicial San Luis*

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 -incluída la testifical 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.-

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.).-

Que ello importa acreditar el ejercicio de actos posesorios que en la causa se vinculan con el informe de la Municipalidad de Villa Mercedes, que da cuenta del pago de tasas municipales (fs. 6 bis, 7, 8 y 9) g.-

En adición a ello, las testimoniales de Alberto Biviano Ponce (fs. 122), quien manifiesta que “la poseedora es Regina Elvira Alfonzo y que lo ha poseído desde hace mas de 20 años (p. 4); si, que ella ha hecho la casa nueva, completa con cañerías con gas, cloacas, he ido a hacer trabajo de piso, contrafino y arreglos de los techos (p. 6)”.-

A fs. 123 la testimonial de Miguel Marini quien declara que “el poseedor es Regina Elvira Alfonzo ... ; y que hace 40 años que

## *Poder Judicial San Luis*

vive en el domicilio de Gobernador Alric 950 (p. 4); Si ha actuado como dueño, que si reformo mucho la casa hizo algunos ambientes nuevos”.-

A fs. 124 el Sr. Jose Luis Schiro manifiesta “que la actora posee el inmueble desde que la conozco (p.4) y si, hizo reformas, y ha arreglado la casa toda, ha hecho ampliaciones” (p.6).-

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.).-

Que debe tenerse en cuenta otra prueba idónea aportada por el actor, la inspección ocular, practicada a fs. 103 de la cual surge que en el inmueble vive la Sra. Elvira Regina Alfonzo justo a su familia desde hace 34 años aproximadamente: La misma informa que nunca ha sido molestada por nadie, todo se encuentra en buen estado de uso y conservación.-

En idéntico sentido, a fs. 25 y fs. 113/114 luce certificado de no afectación a tierras fiscales e informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales que se encuentra el inmueble sin inscripción de dominio, figurando como poseedor la Sra. Alfonzo de Zalazar Regina E. .-

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

## *Poder Judicial San Luis*

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 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.-

**3.=** Conforme lo dispuesto en la normativa especial, las costas han de ser soportadas por la actora.-

**4.=** Toda vez que no existe base firme y a propósito de la letra del Art. 9 de la Ley IV-0910/2014, he de diferir la regulación de los honorarios profesionales.-

Por lo expuesto y establecido por las normas citadas **RESUELVO: I)** Hacer lugar a la demanda de posesión veinteñal iniciada por Regina Elvira Alfonzo de Zalazar. En su mérito, declaro adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble sito en calle Gobernador Alric N° 950 de la localidad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera de la Provincia de San Luis, cuyas medidas, linderos y superficie da cuenta el plano de mensura registrado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N°

## *Poder Judicial San Luis*

3/134/88. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.- **II)** Firme que se encuentre la misma, por Secretaria cumpliméntese con lo establecido por art. 921 CPCC Resolución N° 16 STJSL-SA-2014. **III)** Costas al actor.- **IV)** Diferir la regulación de honorarios según considerando 4.- **NOTIFÍQUESE.-**