JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, COMERCIAL, MINAS Y LABORAL DE LA TERCERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL.

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CUARENTA Y CINCO

CONCARAN, SAN LUIS, doce de Noviembre de dos mil quince.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **ZALAZAR MARIA ISABEL/FUNES JUAN JOSE S/POSESION VEINTEAÑAL. EXPTE Nº 207726/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 74/80 se presentan por derecho propio los Sres. OSCAR ROSATTI y MARIA ISABEL ZALAZAR, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal en contra del Sr. JUAN JOSE FUNES tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aducen que son poseedores a título de dueños de una fracción de terreno ubicado en la calle Virrey Márquez de Sobremonte esq. calle Poeta Aguero, Partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura Nº 6/182/10 confeccionado por el Agrimensor Alejandro Fernández y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro en fecha 28 de Octubre de 2.010, se designa como **PARCELA** "**27**" y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 84, con una superficie de DOCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (279 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 28 de Junín F º 403 Nº 5362 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 346.975 de la Receptoría de Merlo. Observaciones: El presente plano reproduce la parcela 27 del plano 6-206-95 confeccionado por el Ing. Agrim. O. Fariello en noviembre de 1995. Afecta totalmente el padrón 342.216 y parcialmente el saldo del titulo, ambos a nombre de Juan José Funes.

En cuanto a los hechos manifiesta el actor adquirió la posesión del inmueble, en fecha 18 de Octubre de 1984, entregada por quienes la detentaban en ese momento, los Sres. Juan Raúl Funes e Ilda Celmira Arias.

Aduce que dicha posesión se efectuó a raíz de la compra-venta que los mencionados Funes y Arias le hicieran al actor de la propiedad objeto de autos conforme documental que adjunta de fecha 18 de Octubre de 1.984, surgiendo que los vendedores detentaban la posesión del inmueble como consecuencia del contrato de adjudicación de bienes pertenecientes al fallecido JUAN JOSE FUNES titular registral del inmueble ha usucapir. Que de dicho contrato se desprende en su punto b), la adjudicación del inmueble que se hace a favor del Sr. Juan Raúl Funes, como consecuencia de los derechos sucesorios que detentaba ante el fallecimiento de su padre el Sr. Juan José Funes.

Que en Octubre de 1984, el adjudicatario del inmueble, Sr. Juan Raúl Funes y su Sra. esposa Ida Celmira Arias venden al actor por boleto de compraventa, sus derechos sobre la propiedad que le había sido adjudicada. En ese momento de la firma del boleto los vendedores le hacen entrega de la posesión del inmueble.

Que a partir de allí, el actor junto con la co-actora Zalazar Maria Isabel han detentado en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria la posesión del inmueble, actuando como dueños de la propiedad, cumpliendo con la totalidad de las obligaciones tributarias durante los últimos 26 años.

En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo en el inmueble objeto de la presente acción, se destacan la ocupación del inmueble del actor junto a su pareja Isabel Zalazar, el pago de la totalidad de los impuestos provinciales y municipales, diversas construcciones concretadas, tales como la propia vivienda de los actores y los 3 locales comerciales que le han permitido su explotación. Asimismo la causa que se adjunta a la presente demanda caratulada “Rosatti Oscar C/Funes Juan Raúl y Otra-Escrituración, Expte 9222/93” resulta ser una prueba acabada de la posesión real, pacifica y publica detentada por el actor. Efectúa demás precisiones en relación a otros actos posesorios a los que me remito en honor a la brevedad. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 114/115 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra JUAN JOSE FUNES y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 119/120 obra Escritura Publica Nº 71 de Cesión de Derechos y Acciones de fecha 13/11/1995 mediante la cual el co-actor Oscar Rosatti cedió a la Sra. Zalazar la parte que le correspondía de la posesión objeto de la presente acción, y a fs. 123 el mismo desiste de la acción incoada en los presentes autos.

A fs. 129 obra contestación de oficio de la Secretaria Electoral de la Nación que informa que el Sr. Juan José Funes no se encuentra inscripto de esa repartición.

A fs. 132 obra acta de defunción del demandado Juan José Funes.

A fs. 138 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 142, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 143 sin objeciones.

Que obra a fs. 116 obra acta de constatación de colocación de cartel indicativo conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 145 se abre la causa a prueba, la que es proveída a fs. 153 produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

A fs. 156/159 obra testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 161 obra contestación de oficio de la Municipalidad de Villa de Merlo. A fs. 169 obra informe de la Secretaria Electoral de la Nación.

A fs. 178 obra acta de reconocimiento judicial efectuada por la jueza de paz de Villa de Merlo.

A fs. 181 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes. A fs. 184 obra constancia de la presentación de alegatos por parte de la actora.

A fs. 186 se llama autos para dictar sentencia.

Con fecha 24/06/14 se acompañan fotocopia de DNI, informe de dominio y certificado de libre deuda actualizado del inmueble objeto de las presentes autos.

Con fecha 01/07/14, se llama autos para dictar sentencia, dictándose medida para mejor proveer con fecha 14/10/14, debiendo la actora manifestar quienes ocupan parte del inmueble objeto de autos y a que titulo lo hacen debiendo acompañar la documental que acredite tales extremos.

Con fecha 21/10/14, se cumple con la medida ordenada adjuntándose escrito "online" y copia del contrato de alquiler suscripto por las partes que acredita el carácter de la persona que ocupa parte del local del Local del Kiosco en el carácter de locatario.

Con fecha 28/10/14 se cumple con el pase a autos para resolver, y con fecha 18/03/15 se deja sin efecto el pase ordenado mediante medida para mejor proveer, solicitando cumpla el actor de manera completa con lo requerido en fecha 14/10/14.

Con fecha 14/04/15 se adjunta escrito "online" cumpliéndose con lo ordenado en la medida para mejor proveer de fecha 18/03/15.

En fecha 20/04/15 se llama autos para autos para dictar sentencia definitiva, dejándose sin efecto el mismo en fecha 27/07/15 solicitándose concurra el Sr. Nicolás Rosatti a fin de que preste conformidad o no con el presente tramite.

Con fecha 29/07/15 obra acta de ratificación en sede judicial del Sr. Nicolás Rosatti quien presta conformidad al presente tramite de posesión veinteañal iniciado por Maria Isabel Zalazar, pasando los autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja la causa en dicho estado.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hecho ut-supra efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por la actora como fundamento de la acción articulada se presentan ajustados a derecho a los efectos de permitir la procedencia de la misma. En lo que se refiere a los aspectos sustanciales de la litis, estimo pertinente recordar ab-initio, que la usucapión es un medio excepcional de adquisición de dominio y la aprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprende del texto de la Ley Nº 14.159 con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley 5756/58, la actora debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueña, b) que ésa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte años exigidos por ley.

Con relación al "ANIMUS DOMINI"; el actor debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

En autos, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes a fs. 156/159, de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente: "...*que conocen a la Sra. Zalazar hace mas de 25 años, quien vive junto a su marido Oscar Rosatti en la esquina de Poeta Agüero y Sobremonte*...", "... *que sabe que la Sra. Zalazar es la propietaria del inmueble, desde que tiene uso de razón vive allí con su esposo*...", "... *en esa propiedad, atrás tienen la vivienda y adelante hay un local abierto donde su esposo vende coches, que sabe que se lo han comprado ellos a una familial Funes, que tiene algunos locales que han sido alquilados*..." (respuestas a preguntas 3, 4, 5 y 6). Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por la Jueza de Paz de Merlo (S.L.), quien a fs. 178 constata que el terreno consta de dos construcciones divididas por un pasillo, la cual una corresponde a la vivienda. Allí vive la Sra. Zalazar con su pareja Sr. Oscar Rosetti y el hijo de ambos Nicolás Rosetti. Cuenta con servicio de agua, gas natural, cable, teléfono. En el margen Sur del terrno, hay 3 locales comerciales, 2 se encuentran ocupados, el que esta sobre Poeta Aguero a la Sra. Nelly Ledesma, (kiosco) y el de la esquina alquilada a Color Shop, el 3er local ubicado sobre la calle Sobremonte se encuentra desocupado.

Así, entiendo que el Animus Dominis del actor, está demostrado en debida forma.

Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea pacífica, pública e ininterrumpida.

En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos posesorios como los supra descriptos, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que

junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrua Clementina c/Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese-Biocca- NNF 91013227).

Finalmente analizamos en esta etapa el tiempo de la posesión, es decir si la misma, con los requisitos antes demostrados, ha durado el tiempo de veinte años que exige la ley. En autos, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble desde el año 1984, cuando lo adquirió a los Sres. Juan Raúl Funes e Ida Celmira Arias, quienes a su vez la detentaban en virtud del contrato de adjudicación de bienes pertenecientes al fallecido Juan José Funes, titular registral del inmueble a usucapir. La mencionada adjudicación se hizo, como consecuencia de los derechos sucesorios que detentaba ante el fallecimiento de su padre el Sr. Juan José Funes.

A fs. 22 obra boleto de compraventa de los Sres. Juan Raúl Funes e Ida Celmira Arias y el actor Oscar Rosatti de fecha 18 de Octubre de 1984.

A fs. 119/120 obra Escritura Publica Nº 71 de Cesión de Derechos y Acciones de fecha 13/11/1995 de Oscar Rosatti a favor de Maria Isabel Zalazar de la parte que le correspondía por la posesión objeto de la presente acción. Debo destacar además que a fs. 123 del expte papel el co-actor Sr. Nicolás Rosatti desistió de la acción incoada en la presente acción, prestando conformidad en sede judicial en fecha 29/07/15 al presente tramite de posesión veinteañal iniciado por Maria Isabel Zalazar, por lo que esto constituye una prueba acabada de la posesión publica, continua y pacifica que detentaba la Sra. Zalazar como continuadora de la que detentaba el Sr. Oscar Rosatti desde el año 1984.

A partir de ese momento los menionados y la Sra. Maria Isabel Zalazar vivieron en la casa que se encuentra en el inmueble objeto de autos, ejerciendo la posesión del inmueble “animus dominis” de manera publica, pacifica e ininterrumpida y sin ningún tipo de reclamo por partes de persona alguna, llevando a cabo diversos actos posesorios. Todos estos actos han sido ratificados por los testigos del actor, que adquieren pleno valor de prueba, conforme al plexo probatorio rendido, en especial las testimoniales ya merituadas, que son concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invocan los actores y con la inspección ocular practicada, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión

detentada por el actor a titulo propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

En mérito a los antecedentes ut-supra mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, se han satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley Nro. 14.159 y sus modificaciones, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por MARIA ISABEL ZALAZAR en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora por vía de usucapión.

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.

En relación a las costas del proceso, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 CPCC), toda vez que, al ser uno de los demandados persona fallecida, la condena en costas al derrotado seria ilusoria y las costas quedarían impagas. Que por ello, y en virtud de lo prescripto por el artículo citado, impongo las costas del proceso al actor, regulando los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda, Dr. Juan Calabria y Dra. Dolores Orquin en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta. Del monto regulado corresponde el 80 % para el Dr. Juan Calabria y el 20 % para la Dra. Orquin, ello teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en la presente demanda y siguiendo las pautas de la LH. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la ley de honorarios provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la LH.

Determinado que sea el monto del proceso, VISTA a la OFICINA de CONTROL de TASAS JUDICIALES, a los efectos de que determine si corresponde integración de pago de tasa de justicia.

Por todo lo expuesto y lo prescripto por los artículos 24, 25 y concordantes de la Ley 14.159, artículos 4015, 4016 y concordantes del C.C. y Decreto Ley 5756/58; RESUELVO:

1) Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de autos por usucapión a favor de MARIA ISABEL ZALAZAR DNI

11.392.708 de una fracción de terreno ubicado en la calle Virrey Márquez de Sobremonte esq. calle Poeta Aguero, Partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura Nº 6/182/10 confeccionado por el Agrimensor Alejandro Fernández y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro en fecha 28 de Octubre de 2.010, se designa como **PARCELA** "**27**" y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 84, con una superficie de DOCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (279 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 28 de Junín F º 403 Nº 5362 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 346.975 de la Receptoría de Merlo. Observaciones: El presente plano reproduce la parcela 27 del plano 6-206-95 confeccionado por el Ing. Agrim. O. Fariello en noviembre de 1995. Afecta totalmente el padrón 342.216 y parcialmente el saldo del titulo, ambos a nombre de Juan José Funes.

2) Imponer las costas a los actores.

3) Regular los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda, Dr. Juan Calabria y Dra. Dolores Orquin en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta. Del monto regulado corresponde el 80 % para el Dr. Juan Calabria y el 20 % para la Dra. Orquin. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la ley de honorarios provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la LH.

4) Determinado que sea el monto del proceso, **VISTA** a la Oficina de Control de Tasas Judiciales, a los efectos de que determine si corresponde integración de pago de tasa de justicia.

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.

6) Oportunamente, ofíciese al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Maria Uccello de Melino.-