



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO

Concaran, San Luís, de agosto de dos mil dieciséis.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: **“RODRIGUEZ WALTER RUBEN C/MOREYRA PABLO SPRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” EXPTE N° 237919/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 40/42 se presenta por derecho propio RODRIGUEZ WALTER RUBEN, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en calle Belgrano y Falucho de la localidad de Villa del Carmen, Partido Estanzuela, Departamento Chabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. Aguil y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/218/11 en fecha 22 de Mayo de 2.012, se designa como **Parcela “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 2., con una superficie de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS, NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS (833,90 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número de padrón 330.059 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Pablo Moreyra. **Observaciones:** Padrón a nombre de Pablo Moreyra, con una superficie de 1.793,60 m<sup>2</sup>, se afecta parcialmente en 833,90 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los hechos relata el actor que ocupa el inmueble desde el año 1978, viviendo en el inmueble con todos sus hijos y concubina hasta el día de la fecha.

Señala que el inmueble se encontraba total estado de abandono, por lo que procedió a llevarle a realizar diversas mejoras, tales como desmonte, cierre perimetral y construcción de una vivienda, en la que habita de manera permanente.

Desde el principio exploto el campo mediante la extracción de leña, cultivo de legumbres y animales de granja, ovejas, gallinas, exteriorizando la posesión con animo de dueño, de manera pacífica y a la vista de todos. Asimismo, destaca que en el último año coloco la corriente eléctrica a su exclusivo costo. Efectúa demás precisiones relativo al carácter de la posesión a las que me remito en honor a la brevedad. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 47/48 se acompaña certificado de avalúo fiscal.

A fs. 62/63 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Miguel Sironi y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 69/73 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 78, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 79 solicitando se oficie al R.J.U., a fin de que informe sobre la existencia de juicio sucesorio a nombre de la demandada.

Que obra a fs. 64/65 obra acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 76 obra acta de defunción del demandado Miguel Sironi.

A fs. 82 obra contestación del R.J.U. de la Prov. de S. Luís informando que no se registra inscripta sucesión a nombre del Sr. Miguel Sironi.

A fs. 85 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 5/02/15 la prueba ofrecida por el actor, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 25/09/14 obra informe del actuario adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial practicada por S.S. en fecha 23/09/14.

Con fecha 18/06/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 27/08/15 se acompaña certificado de libre deuda del inmueble objeto de autos.

Con fecha 31/08/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 5/11/15, solicitando se actualice plano de mensura a fin de determinar si ha sufrido modificaciones.

Con fecha 23/02/16 se acompaña informe requerido en la medida ordenada en fecha 11/12/15, de donde se desprende que no existen superposiciones a otros planos, no existen otros planos registrados con posterioridad y no se localizan otros padrones afectados por el polígono mensurado.

Con fecha 3/03/16 se acompaña certificado de libre deuda expedido por la Dirección de Ingresos Públicos de la Prov. de San Luís.

Con fecha 8/03/16 se llama autos para dictar sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

**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 N° 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 en autos, de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente, que en relación a las mejoras, declaran: *"...ha hecho una casa de material, cocina comedor, 2 o 3 dormitorios, tiene un quincho, una galería grande, luz eléctrica, agua, puso un bombeador, tiene cabras, ovejas, gallinas, animales vacunos yegüerizos, siembra algunos cuadros. El alambrado lo hizo también Víctor. Hay partes con alambres chanchero, porque tiene chanchos....."*. En relación al carácter de la posesión, declaran: *"...que consideran como dueño de esa propiedad a la persona que vive allí; el Sr. Orellano y no conocen a otro dueño, él nunca tuvo problemas con nadie..."*. Asimismo, todos coinciden en cuanto al tiempo de la posesión del actor, al afirmar lo siguiente: *"...que desde el año 75 u 80 que yo conozco el campo y desde entonces, el hombre (Orellano) ya vivía ahí y tenía la posesión, de manera pacífica y pública ..."*. (respuestas a la preguntas N° 5, 6, 7, 8 y 9). Que todo lo narrado por los testigos es de público y notorio. Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por S.S. en la inspección judicial de fecha 23/09/14.

El día 23 de Setiembre del 2014, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al plano de mensura 4/22/10 de la Parcela A, la suscripta, juntamente con el actor, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

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 hace más de 40 años, habiendo realizado en dicho inmueble diversos actos posesorios tales como los acreditados con las testimoniales rendidas y resto del plexo probatorio, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el actor a título propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción.

Por último, y conforme lo establece el Art. 1905 Cod. Civ, "la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo".

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que el ejercicio de la posesión del inmueble objeto de la litis por parte del actor comenzó hace más de 40 años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio del plazo de posesión, a partir del año 1980.

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 JOAQUIN VICTOR ORELLANO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, a partir del año 1980.

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 el demandado persona fallecida, la condena en costas al derrotado sería 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 del abogado del actor, Dr. Francisco José Muñoz en el 17 % del monto del proceso, ello 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.

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 JOAQUIN VICTOR ORELLANO, DNI N° 10.393.831 a partir del año 1980, de una fracción de terreno ubicado en Ruta Provincial N° 25 -Camino a San Felipe, Partido de Renca, Departamento Chabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. Aguil y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/22/10 en fecha 01 de junio de 2.010, se designa como **Parcela "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 3., con una superficie de TREINTA Y CINCO HECTAREAS, CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (35 has 5.934 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número de padrón 858 de la Receptoría de Tilarao a nombre de Miguel Sironi. Observaciones: Padrón a nombre de Miguel Sironi, con una superficie de 40 Has., se afecta parcialmente en 35 Has. 5.934 m<sup>2</sup>.

- 2) Imponer las costas al actor.
- 3) Regular los honorarios del abogado del actor, Dr. Francisco José Muñoz, en el 17 % del monto del proceso, ello 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.
- 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, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.

*NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.*

*La presente resolución se encuentra firmada digitalmente por la **DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO** en el Sistema Informático, no siendo necesaria la firma ológrafa.-*



*ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2008 –  
Certificate No: 182098-2015-AQ-ARG-INMETRO*