



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO OCHENTA Y NUEVE

CONCARAN, SAN LUIS, nueve de agosto de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **“ZABALA MARIA CARMEN Y OTROS C/DEL CERRO JOSE S/POSESION VEINTEAÑAL” EXP 261724/13**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 27/29 se presentan por derecho propio la Sra. MARIA CARMEN ZABALA y el Sr. JUAN DOMINGO ZAVALA promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que son poseedores a título de dueños de una fracción de terreno ubicado en calle San Martín, esq. Malvinas Argentinas de la localidad de Concaran, partido Dolores, Departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Alberto Echenique y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 4/34/12 en fecha 21 de Marzo de 2.012, se designa como **PARCELA “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al plano de mensura obrante a fs. 42, con una superficie de DOSCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON TRECE DECIMETROS CUADRADOS, (229 m², 13 dm²). 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 361.105 de la Receptoría de Concaran a nombre de José del Cerro. Observaciones: el presente se superpone al plano 4/47/85 en forma parcial. El padrón consignado esta a nombre de José del Cerro, sup. = 679,40 m² afectado en 229,19 m².

En cuanto a los hechos relatan los actores que posee el inmueble en calidad de dueño desde hace mas de veinte años, de manera continua, publica, pacifica e ininterrumpida.

Refiere que la suscripta realizo plano de mensura a su nombre y costa del inmueble a usucapir, tal como se desprende de la documental acompañada.

Destaca que, durante mas de 20 años, los promovientes, (madre e hijo) han vivido en dicho fundo, donde tienen su morada y lo han mantenido y mejorado en sus condiciones, incorporando servicios y mejoras, ejerciendo la posesión a titulo de dueños, por lo que han venido efectivizando actos posesorios a lo largo del tiempo sin que nadie lo obstaculizara, ni se opusiera jamás.

Aducen que dicho inmueble fue adquirido por compra que se le efectuara hace mas de veinte años al Sr. Gines "Puro" Sánchez, (fallecido). Agrega por ultimo que tal como se desprende de los informes vertidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, no existe interés fiscal. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 39 obra informe de la Secretaria Electoral Provincial informando que el Sr. José Del Cerro no figura empadronado.

A fs. 43 obra oficios diligenciado de la Dirección Prov. de Catastro y Tierras Fiscales informando que no afecta inmuebles fiscales.

A fs. 47 se ordena información sumaria en los términos del Art. 145 del CPCC. A fs. 50,51 y fs. 52 obran declaraciones testimoniales de los testigos ofrecidos a fs. 48.

A fs. 53/54/55, obra informe del juez de paz de V. Larca y vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC., lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 67/68 y fs. 70 se acompañan oficios debidamente diligenciados Art. 400 de la Municipalidad de Concaran y del Banco Supervielle respectivamente, informando que el Sr. José del Cerrojo se encuentra registrado como contribuyente, como así también en el banco no figura como cliente.

Con fecha 9/09/14, obra contestación de oficio del correo oficial del Rep. Argentina, informando que se desconoce el domicilio, residencia y/o paradero del Sr. José Del Cerro.

Con fecha 17/10/14, obra informe de la Secretaria Electoral Nacional informando que el Sr. José Del Cerro no se encuentra inscripto en dicho registro electoral.

En fecha 30/10/14 obra informe de la Secretaria Electoral Nacional informando que el Sr. José Del Cerro no se encuentra inscripto en dicho registro electoral y se acompaña informe de Catastro y Tierras Fiscales y libre deuda de la Dirección de Ingresos Públicos.

Con fecha 18/11/14 se acompaña informe de dominio del registro de la Prop. Inmueble. Con fecha 6/02/15 se acompaña nuevo informe de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 14/03/15 se acompaña estudio de antecedentes catastrales del inmueble objeto de la litis.

Con fecha 17/03/15 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra JOSE DEL CERRO y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

Con fecha 8/04/15 y 19/06/15 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario con fecha 12/08/15, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide con fecha 18/08/15 solicitando se de cumplimiento con lo previsto en el Art. 914 Inc. d) del C.P.C.C.

Con fecha 6/08/15 se acompaña publicación de edictos en el Diario de la República el día 07/04/15.

Con fecha 26/08/15 se abre la causa a prueba, proveyéndose en fecha 16/10/15 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 5/10/15 obra informe del actuario donde se deja constancia de la reserva de CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 01/10/15.

En fecha 4/11/11/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 7/02/16, solicitando nuevas medidas.

Con fecha 7/12/15 obra constancia de presentación de alegatos por el actor.

En fecha 9/03/16 se acompaña informe de libre deuda actualizado del inmueble objeto de las presentes autos.

Con fecha 11/04/16, 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 el actor 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, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en Iurix de fecha 4/11/15 de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente: "...que la Sra. Zabala Maria Carmen y su hijo Juan Domingo poseen el inmueble desde hace aproximadamente 20 años... ", "...que lo saben porque son vecinos y conocen el inmueble, está ubicado en calle Malvinas y San Martín...", "...que tienen una ampliación, garaje, verja en el frente, reparaciones propias de una vivienda...", "... que todas las mejoras las efectuaron los actores, sin ser molestados por persona alguna...", "...que todo lo narrado por los testigos es de publico y notorio en el pueblo nos conocemos todos..." (respuestas a preguntas 3, 4,5, 6, 7 y 8).

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado con la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 01/10/15. El día 1 de Octubre del 2015, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/34/12 de la Parcela A, la suscrita, con la presencia con la actora, Sra. Maria Carmen Zabala, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

Así, entiendo que el Animus Dominis de los actores, 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, los promovientes, han demostrado que poseen el inmueble desde hace más de 20 años, donde la Sra. Maria C. Zabala y su hijo Juan Domingo vivieron en la casa donde tienen su morada, la que se encuentra en el inmueble objeto de autos,

ejerciendo la posesión del inmueble "animus dominis" de manera publica, pacífica e ininterrumpida y sin ningún tipo de reclamo por partes de terceras personas, llevando a cabo diversos actos posesorios. Todos estos actos han sido ratificados por los testigos de los actores, 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 y con la inspección ocular practicada por la suscripta, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por los actores a título propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a 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 de los actores comenzó hace más de 20 años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio del plazo de posesión, a partir del año 1990.

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 CARMEN ZABALA y JUAN DOMINGO ZABALA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores 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 el demandado persona desconocida, 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 a los actores, regulando los honorarios profesionales del letrado patrocinante, Dr. Eloy Martín Sánchez 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.

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 CARMEN ZABALA DNI N° 4.795.964 y JUAN DOMINGO ZABALA, DNI N° 23.195.545, a partir del año 1.990 de una fracción de terreno ubicado en calle San Martín, esq. Malvinas Argentinas de la localidad de Concaran, partido Dolores, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Alberto Echenique y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 4/34/12 en fecha 21 de Marzo de 2.012, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al plano de mensura obrante a fs. 42, con una superficie de DOSCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON TRECE DECIMETROS CUADRADOS, (229 m², 13 dm²). 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 361.105 de la Receptoría de Concaran a nombre de José del Cerro. Observaciones: el presente se superpone al plano 4/47/85 en forma parcial. El padrón consignado esta a nombre de José del Cerro, sup. = 679,40 m² afectado en 229,19 m².
- 2) Imponer las costas a los actores.
- 3) Regular los honorarios profesionales del letrado patrocinante, Dr. Eloy Martín Sánchez 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, oficiese al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.