



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO NOVENTA Y SIETE

Concaran, San Luís, veinticuatro 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 s/n esq. 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 m²). 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 m², se afecta parcialmente en 833,90 m².

En cuanto a los hechos relata el actor que comenzó a poseer el inmueble en calidad de dueño, virtud de un plan municipal de población, por la que se le otorgo el terreno para construir su vivienda, por lo que a partir de ese momento junto a su familia comenzó a realizar la construcción de una casa habitación, donde actualmente vive el actor con su familia.

Que dicho lote se encontraba abandonado, por lo que procede a cultivarlo y mantenerlo desmalezado, exteriorizando su posesión con animo de dueño.

Luego de esto procedió a efectuar los servicios básicos de vivienda, tales como agua y luz, abono los correspondientes impuestos que gravan la propiedad.

Por ultimo, señala que en el año 2011, a los fines de regularizar la situación del presente inmueble, se confecciono el plano de mensura con el Ing. Agrimensor Mauricio Aguil, el que se agrega a la presente demanda. Acompaña informes del Registro de la Propiedad Inmueble, de Tierras Fiscales, informe catastral y certificado de avalúo fiscal.

A fs. 63/64 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra PABLO MOREYRA y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 71/74 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 106, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 107 sin objeciones.

A fs. 65/67, obra acta de colocación de cartel indicativo y vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el Artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 78 se hace lugar a la información sumaria solicitada en relación al demandado. A fs. 81 obra informe de la Secretaria Electoral Provincial informando que el Sr. Moreira Pablo no figura empadronado. A fs. 83 obra informe del Reg. Civil y Capacidad de las Personas informando que no se encontró la partida de defunción de Pablo Moreira.

A fs. 89 se acompaña oficio debidamente diligenciado Art. 400 del Juzgado de Paz de Naschel, quien manifiesta que el demandado es persona fallecida. A fs. 93 y fs. 95 se adjunta oficios debidamente diligenciado Art. 400 de la Policía y la Municipalidad de Villa del Carmen, informando esta ultima que el demandado es persona fallecida. A fs. 101 se expide el Sr. Agente Fiscal sin objeciones que formular.

A fs. 104 se abre la causa a prueba, proveyéndose en fecha 16/10/14 la prueba ofrecida por la actora, (de fs. 139/140) produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 109 obra informe del RJU informando que no se registra inscripción alguna de inicio de sucesión a nombre del Sr. Pablo Moreira en los presentes autos.

A fs. 114 se aprueba la información sumaria rendida en autos.

En fecha 01/10/14 obra constancia de la reserva de CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 30/09/2014.

En fecha 6/11/14 obra testimoniales recepcionadas en esta sede judicial, a fs. 189 obra acta de reconocimiento judicial efectuada por el Juez de Paso Grande.

En fecha 28/04/15 se acompaña oficios diligenciados de la Dirección de Ingresos Públicos (libre deuda) y del Registro de la Propiedad Inmueble.

En fecha 17/06/15 se clausura el periodo de prueba.

Con fecha 12/08/15 obra constancia de presentación de alegatos por el actor.

En fecha 9/10/15 se acompañan informe de dominio, informe de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales y certificado de libre deuda actualizado del inmueble objeto de las presentes autos.

Con fecha 15/10/15, se llama autos para dictar sentencia, el que es dejado sin efecto, en virtud de medida para mejor proveer dictada en fecha 23/02/16, solicitando se cumpla con la **VISTA** ordenada al Sr. Defensor de Ausentes, y se acompañe fotocopia de DNI del actor.

Con fecha 3/03/16 se expide el Defensor General sin objeciones que formular a la prueba rendida en autos y con fecha 18/04/16 se acompaña DNI del actor cumpliéndose con la medida ordenada en autos.

Con fecha 20/04/16 se cumplimenta con el pase ordenado, 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, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en Iurix, con fecha 6/11/15, donde el Sr. Barroso Osfaldo Eduardo declara: "A LA TERCERA: Si, Walter Rodríguez posee el inmueble desde hace aproximadamente 24 o 25 años. A LA CUARTA: Si, construcción de la casa, cierre perimetral y limpieza del terreno. A LA QUINTA: Si, el señor Rodríguez Walter. A LA SEXTA: A Walter Rodríguez. A LA SEPTIMA: No, desconozco. A la OCTAVA: Porque yo vivo en el pueblo nos conocemos todos. Yrusta Martin Omar, declara: A LA TERCERA: Si, de Rodríguez mas o menos 20 o 25 años. A LA CUARTA: Si, tiene un garaje y una pieza.- A LA QUINTA: Si, el señor Rodríguez Walter.-A LA SEXTA: A Walter Rodríguez. A LA SEPTIMA: No, desconozco. Rodríguez nomás. A LA OCTAVA: Son conocidos todos del pueblo ahí. Perez Felciano Sergio Edgar, declara: A LA TERCERA: Si, Walter Rodríguez 24 o 25 años. A LA CUARTA: Si, construcción de la vivienda, cierre perimetral arbolado.- A LA QUINTA: el señor Walter Rodríguez. A LA SEXTA: A Walter Rodríguez. A LA SEPTIMA: No solamente Walter. A LA OCTAVA: Porque en el pueblo nos conocemos todos, es chico s mas vecino. Baigorria Mario Basilio, declara: "A LA TERCERA: Si, Walter Rodríguez desde que me acuerdo unos 25 años o mas. A LA CUARTA: Si, tiene una medianera, un garaje, una habitación nueva, plantas. A LA QUINTA: el señor Walter Rodríguez.-A LA SEXTA: Yo al que conozco es a Walter Rodríguez.- A LA SEPTIMA: o, yo creo Que no, nada mas que.- A LA OCTAVA: Porque lo conozco. A LA NOVENA: Si es publico y notorio.

Que las declaraciones merituadas logran demostrar las afirmaciones efectuadas por el actor en su escrito de demanda, y se condicen con las demás pruebas aportadas. En efecto, coinciden las testimoniales con la documental aportada como prueba, como así también con lo corroborado por S.S. en la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 30/09/14, en relación al inmueble objeto de autos y Plano de Mensura 4/218/11 de la Parcela A, donde la suscrita se constituyo conjuntamente con el actor, Walter Rubén Rodríguez y su letrada patrocinante, Dra. Paola Vila, remitiéndome a dicha constatación.

Así, surge acreditada con grado de convicción suficiente la posesión invocada por el actor, por lo que entiendo, 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 20 años, en virtud de un plan municipal de población por el cual se otorgo el terreno para construir su vivienda.

A partir de ese momento el actor y su familia vivieron en la casa que el propio actor construyó en dicho inmueble, ejerciendo la posesión del inmueble "animus dominis" de manera pública, pacífica 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 sí en relación al tiempo de la posesión que invoca el actor y con la inspección ocular practicada, 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 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 20 años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio del plazo de posesión, a partir del año 1989.

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 RODRIGUEZ WALTER RUBEN en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor 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 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 profesionales de la letrada patrocinante, Dra. Paola Vila 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 RODRIGUEZ WALTER RUBEN DNI N° 21.005.669, ello a partir del año 1989, de una fracción de terreno ubicado en calle Belgrano s/n esq. 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 m²). 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 m², se afecta parcialmente en 833,90 m².
- 2) Imponer las costas al actor.
- 3) Regular los honorarios profesionales de la letrada patrocinante, Dra. Paola Vila 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.