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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CATORCE

Concarán, San Luís, veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**RODRIGUEZ MARIA NANCY Y OTROS C/RODRIGUEZ JUAN OMAR Y OTROS" S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" EXPTE Nº 237921/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 22/25 se presentan por derecho propio los Sres. RODRIGUEZ MARIA NANCY, SANDRA ESTHER RODRIGUEZ y CLAUDIA ISABEL RODRIGUEZ promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aducen que son poseedores a título de dueños de una fracción de terreno ubicado en calle San Martín 271 de la localidad de Cortaderas, Partido Larca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Oscar Fariello y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 4/75/05 en fecha 23 de Agosto de 2.005, se designa como **Parcela "5"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 12., con una superficie de CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO METROS, QUINCE DECIMETROS CUADRADOS (4.318,15 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 390235 de la Receptoría de Concarán a nombre de Juan Omar Rodríguez, José Enrique Rodríguez, Ángel Ramón Rodríguez, Rudesindo Rodríguez y Ilda Rodríguez. Observaciones: Padrón registrado a nombre de Juan Omar Rodríguez, José Enrique Rodríguez, Ángel Ramón Rodríguez, Rudesindo Rodríguez y Ilda Rodríguez, con una superficie de 4.160,83 m², afectado totalmente por la presente mensura; por el saldo de superficie no se localiza padrón.

En cuanto a los hechos relatan las actoras que poseen el bien inmueble descripto en forma pública, pacífica, ininterrumpida y como sus únicos y verdaderos dueños desde hace más de quince años, donde la Sra. Rodríguez Maria Nancy comenzó a construir su casa dentro del predio objeto de autos.

Continúan relatando que dichas tierras le corresponden a la familia Rodríguez desde hace más de cincuenta años. Que en un primer lugar el inmueble le correspondió a Juan Evangelito Rodríguez, abuelo de las actoras, quien construyo una casa de familia dentro del inmueble. Dicho inmueble siempre estuvo cerrado en sus cuatro costados, y dentro del mismo don Rodríguez construyo una casa de familia.

Posteriormente, su hijo José Enrique Rodríguez junto a su mujer doña Isabel Margarita Palacio cuidaron el predio, vivieron allí criando a sus hijas y realizaron diversas mejoras relativas tanto al cerramiento perimetral como así también a la casa que había construido su padre don Juan Evangelito Rodríguez.

Agrega que el año 1.990 falleció don José Enrique Rodríguez y continuaron viviendo allí su esposa y sus tres hijos, por lo que sumada a la de sus antecesores lleva a un total de cincuenta años. Efectúa demás precisiones relativas al tiempo y carácter de la posesión a las que me remito en honor a la brevedad. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 31/32 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Juan Omar Rodríguez, José Enrique Rodríguez, Ángel Ramón Rodríguez, Rudesindo Rodríguez e Ilda Clara Rodríguez y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 41/42 y fs. 55/56 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, conforme lo informa el actuario a fs. 114, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 117 solicitando se oficie al R.J.U., a fin de que informe sobre la existencia de juicio sucesorio a nombre de los fallecidos Juan Omar Rodríguez y José Enrique Rodríguez.

Que obra a fs. 33 obra acta de constatación de colocación de cartel y vista fotográfica, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 71/72 comparecen por medio de apoderado las demandados Ángel Ramón Rodríguez, Hilda Clara Rodríguez y Rudesindo Rodríguez solicitando la nulidad de actuaciones.

A fs. 102/105 y vuelta, los presentantes de fs. 71/72 contestan demanda. Como principio legal niega todos y cada uno de los hechos expuestos en el escrito de inicio de demanda en cuanto no fueren objeto de especial reconocimiento en ese responde. En cuanto a los hechos, refiere que la realidad de los hechos es muy distante de las manifestaciones vertidas por las actoras, remitiendo a lo allí dicho. Efectúa demás precisiones. Ofrece prueba, funda en derecho.

A fs. 124/126 obra contestaciones del R.J.U. de la Prov. de S. Luís informando que a nombre de Juan Omar Rodríguez y José Enrique Rodríguez no se registra inscriptas sucesiones.

A fs. 128 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 4/11/14 la prueba ofrecida por las partes, produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

A fs. 145 obra acta de incomparencia de testigo.

Con fecha 25/09/14 obra constancia de la reserva por Secretaria del CD de la inspección judicial (art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 03/09/2014 en los presentes autos.

Con fecha 22/10/14, 29/10/16 y 30/10/14 obran declaraciones testimoniales.

Con fecha 3/11/14 y 12/11/14 obran declaraciones testimoniales.

Con fecha 29/07/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 5/08/15, solicitando se le corra nueva vista oportunamente.

Con fecha 24/08/15 obra constancia de presentación de alegatos por parte de la actora.

Con fecha 24/09/15 se expide nuevamente el Sr. Defensor de Ausentes, no teniendo objeciones que formular a la prueba rendida en autos.

Con fecha 21/12/15 se tiene por no presentados los alegatos de la parte demandada. Con fecha 2/03/16 se deja sin efecto lo ordenado en fecha 21/12/15.

Con fecha 27/05/16 se acompaña libre deuda e informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y 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, al tiempo que se debe determinar si la posesión invocada, cumple los requisitos de “pública, pacífica, continua e ininterrumpida” por el término mínimo de 20 años que exige la ley para adquirir el título del inmueble a usucapir.

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, por lo que las actoras deben probar: a) que han poseído el inmueble con ánimo de dueñas, 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", las actoras deben demostrar que tienen ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en ella como verdaderas dueñas.

Resulta menester tener presente que en el proceso de usucapión, la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que, en ningún supuesto, el actor queda liberado de probar los hechos en que funda su pretensión.

Que en general entiendo que las declaraciones de los testigos aportados por las actoras, se contraponen con los dichos de los testigos ofrecidos por los accionados, por lo que se anulan entre si, no siendo esta una prueba de absoluta relevancia para el presente resolutorio. Y digo esto, ya que al preguntárseles respecto de quienes son los poseedores del inmueble objeto del juicio por ejemplo dijeron: *"la posesión es de las hermana Rodríguez Nancy, Claudia y Sandra, que voy a Cortaderas desde 1992, la primera vez que vine, y ahí vivía doña Isabel, la madre de las hermanas Rodríguez"* (Héctor Agüero), *"La Sra. Nancy Rodríguez y sus hermanas, desde que yo tengo uso de razón yo siempre las ví Nancy y sus hermanas"* (Diego Andrada), *"Para que diga el testigo si Osmar Rodríguez en el lote en que había construido su hermano Enrique criaba y cuidaba caballos de carrera y hacia sembrados de maíz. A LO QUE RESPONDE: si, porque eso estaba todo abierto era un solo lote ahí se sembraba todo el lote"* (Mirta Gauna), "*yo creo, que los únicos dueños que conozco como cuarenta años son el papa de ella que es muerto, los dos son muertos y ellas. Enrique Rodríguez, Isabel la señora ellos son los papas de ellas, de Nancy, Claudia y Sandra"* (Veatriz Mora) *"los actuales serian los hijos de Enrique Rodríguez, y anteriormente al fallecer Enrique quedo Isabel en esa casa. Desde que yo tengo uso de razón viven ahí las hermanas Rodríguez."* (Carlos Aguilera) *"Bueno eso de la parte esa del lote del lado de arriba de la casa Osmar comentaba que eso era de él que sembraba y tenia caballos ahí."* (Rosa Sosa), *"Omar Rodríguez me dijo que había comprado ese terreno para hacer una casa, me dijo cuando yo trabaje para el, el otro era de Juan Evangelito Rodríguez, YO quería comprar el terreno y Omar me dijo que no podía vender porque era de él y de los hermanos. Para que diga el testigo en que fecha aproximadamente ocurrió esto. A LO QUE RESPONDE: Aproximadamente 15 o 16 años. Para que diga el testigo si realizó para Juan Omar Rodríguez algún trabajo dentro del inmueble de autos, en que consistieron y fecha aproximada de los mismos. A LO QUE RESPONDE: Si. Fecha aproximada entre 12 a 16 años atrás, hace 15 años sembré y aré por tres años seguidos, sembré sorgo, después hice arreglos de alambre ahí porque tenía caballos ahí y Omar también el estaba enfermo"* (Juan Aparicio). Es decir, que tal como surge de los párrafos transcriptos, los testigos no son contestes en decir quienes poseían el inmueble en los últimos veinte años, al margen que lo que sobre lo que tenían que haber interrogado a los mismos, es respecto de la realización de actos posesorios o no por parte de las actoras.

Que también la declaración confesional de Isabel Rodríguez resulta contradictoria respecto de lo dicho en el escrito de demanda, al manifestar que junto a sus hermanas son continuadoras de la posesión que sobre el inmueble ejercía su padre, Sr. Enrique Rodríguez a titulo de dueño, cuando responde a las posiciones 6º en la cual se le dice "*Para que jure como que es cierto que su padre jamás realizó actos o manifestación alguna atribuyéndose como único propietario de dicho inmueble en contra de sus hermanos"*, diciendo: *"A LA SEXTA: El nunca se metió en problemas, si siempre se respeto la palabra de ellos, ellos se habían repartido así.* A las posiciones 7º y 8º respectivamente responde: "*A LA SEPTIMA: Si está construyendo. A LA OCTAVA: Que jura que es cierto."*

Por otra parte, el día 23 de Septiembre del 2.014, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al plano de mensura 4/75/05 de la Parcela 5, el suscripto, junto al Secretario del Juzgado, Dr. Daniel Sanchiño, estando presente allí la actora, Nancy Rodríguez y el apoderado de la demandada Dr. Néstor R. Brogliere remitiéndome a dicha constatación, de la que surge, que si bien en el predio hay dos construcciones, una de antigua data realizada sobre calle San Martín y una mucho mas reciente realizada sobre calle Deutrelepont (ocupada por Nancy Rodríguez), lo cierto es que ambas viviendas, a su vez, se encuentran delimitadas dentro del predio de mayor superficie objeto del presente juicio, observándose actos posesorios efectivos en el terreno de ambas viviendas, mas no en el resto del inmueble del cual da cuenta el plano de mensura 4/75/05. Que asimismo y conforme lo dicho por la actora Maria Nancy Rodríguez, la construcción y ocupación de su vivienda que se encuentra en el extremo sur del inmueble a usucapir, no data de mas de 10 años, por lo que los actos posesorios que pudiera haber ejercido al respecto, no cumplen el plazo mínimo exigido por la ley para hacer lugar a la prescripción adquisitiva.

Y corrobora esta apreciación lo declarado por la testigo Aída Godoy, cuando preguntada *" Para que diga el testigo si antes de las hermanas Rodríguez tenían posesión del inmueble el Sr. José Enrique Rodríguez y su señora. A LO QUE RESPONDE: **no en la casa de Nancy en la otra casa sí".***

Un párrafo aparte merece el acuerdo suscripto por las actoras y los demandados, obrante a fs. 98/99 y 100, el que no obstante entender las actoras que el mismo les resulta inoponible, no puede dejar de considerarse que dicho acuerdo, consta

con sus firma certificado por un funcionario público, firma que no fuera desconocida y/o cuestionada, por lo que entiendo adquiere plena validez probatoria. Que este acuerdo, implica un reconocimiento de derecho a favor de los demandados, de alguna parte del inmueble a usucapir y del cual da cuenta el plano 4/75/05, por lo la posesión a titulo de dueños de todo el inmueble (si ello realmente existiera) se vio voluntariamente interrumpida, enervando así la posibilidad de que la presente acción prospere.

La doctrina especializada dice al respecto: *" habiendo reconocido en otro la propiedad o la posesión, aun cuando siga detentando la cosa, carecerá de animus domini y, por lo tanto, faltará el primer carácter que debe tener la posesión para ser hábil para la usucapión: que se trate de una posesión a titulo de dueño."* (Arean Beatriz, 2Juicio de Usucapión" Edit. Hammurabi, 2º Edic. Pág. 122).

Cabe recordar, que la posesión ad usucapionem es la posesión ejercida con ánimo de dueño, porque a ese efecto carece de virtualidad la simple tenencia, que caracteriza a quienes reciben o mantienen la cosa reconociendo en otro la propiedad. En la medida en que no ocurra una interversión de título que los convierta en poseedor, continuará siendo un mero tenedor por más que se haya poseído por dilatado lapso y que se hayan ejecutado actos materiales. Para la interversión del título, no basta la sola voluntad de cambiar el título de la posesión sino que es necesaria la prueba de actos manifiestos. El Código Civil ha zanjado en parte las dificultades probatorias, a través de la instauración de numerosas presunciones. En este sentido, cobra especial virtualidad el art. 2353, que sienta el principio de la inmutabilidad de la causa de la posesión, así como también el art. 2384 que enumera en forma meramente enunciativa actos posesorios de inmuebles, tales como la mensura, deslinde, cultivo, percepción de frutos, reparaciones, ocupación. Así, la realización de algunos o todos los actos posesorios enumerados en el art. 2384, Cód. Civil, analizados en su conjunto, y sin que exista prueba de parte de quien se opone que sean a título precario, permite presumir el animus domini.

Finalmente, cabe hacer constar, que en autos las actoras no han acompañado documental, consistente en boletas de pago de impuestos sobre el inmueble objeto de la posesión, hecho que si bien no es absolutamente necesario, si implica una fuerte presunción legal a su favor en caso de existir.

Estas circunstancias sellan la suerte de la presente acción, dado que, mas allá de los dicho de los testigos con los alcances que tales declaraciones tienen como antes se apuntara, entiendo que actora no ha cumplido con la carga procesal que la ley le impone, de probar acabadamente los actos posesorios ejercidos en forma publica, pacifica continua e ininterrumpida por al menos veinte años, máxime en este tipo de procesos, donde esta en juego el orden publico, y resulta imprescindible la prueba de certeza de los hechos en los cuales se funda.

Por ello, y entendiendo que no se encuentran acreditados los hechos invocados como fundamento de la presente acción, corresponde a derecho rechazar en todas su partes la presente demandada por posesión veinteñal referida al inmueble que se detalla supra, incoada por Maria Nancy Rodríguez, Sandra Esther Rodríguez y Claudia Isabel Rodríguez, imponiéndole las costas del proceso a las mismas.

En relación a la regulación de honorarios y considerando que la Dra. Gimena Ramirez Couto ha actuado como letrada patrocinante de las actoras, interviniendo en las tres etapas de este proceso ordinario, en tanto que el Dr. Néstor Ramón Brogliere ha intervenido como apoderado de la demandada, interviniendo también en las tres epatas de este juicio, regulo los honorarios de los mismos de la siguiente manera: Para la Dra. Gimena Ramirez Couto en el 12 % del monto del proceso, y para el Dr. Néstor Ramón Brogliere en el 17% del monto del proceso, con mas el 40% por su sobre actuación de patrocinante y apoderado, todo ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Art. 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 al 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 1899 y concordantes Cod. Civil y Decreto Ley 5756/58;

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; artículos 45, 68 y concordantes del CPCC, **RESUELVO:**

1) Rechazar la demanda incoada por RODRIGUEZ MARIA NANCY, SANDRA ESTHER RODRIGUEZ y CLAUDIA ISABEL RODRIGUEZ en todas sus partes, por los motivos expuestos en los considerandos del presente resolutorio.

2) Condenar en costas a las actoras vencidas.

3) Regular los honorarios de la Dra. Gimena Ramírez Couto en el 10 % del monto del proceso, y los honorarios del Dr. Néstor Ramón Brogliere en el 17% del monto del proceso, con mas el 40% por su sobre actuación de patrocinante y apoderado. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Art. 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 al 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.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

*La presente resolución se encuentra firmada digitalmente por el **DR. GUILLERMO FERRARI, Juez Subrogante** 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