



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

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y UNO.**

Concaran, San Luís, treinta de noviembre de dos mil dieciséis.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: “**GALLARDO LAURA ALEJANDRA S/ POSESION VEINTEAÑAL**” **EXP 177834/9**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 22/24 se presenta por derecho la Sra. LAURA ALEJANDRA GALLARDO, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de una fracción de terreno ubicada en Av. De Los Cesares s/n, de El Rincón-Merlo, partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Mario Álvarez Gristelli y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 6/153/11 en fecha 2 de noviembre de 2.011, se designa como **PARCELA “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 30, con una superficie de **DOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS**, (250 m<sup>2</sup>, 48 dm<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 15 (Ley 3236) – de Junín- Folio: 76- N° 10.009 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 345.572, de la Receptoría de Merlo a nombre de Juan Pablo Gallardo. **Observaciones:** La presente afecta parcialmente la parcela 44 del plano N° 6/33/85 realizado por el suscripto aprobado el 8 de Octubre de 1985. El padrón N° 345.572 de la receptoría de Merlo se encuentra a nombre de Juan Pablo Gallardo, con una superficie de 316,82 m<sup>2</sup> el cual es afectado parcialmente por la superficie de la presente mensura. La inscripción de dominio se encuentra a nombre de Juan Pablo Gallardo con una superficie de saldo

de título de 325,75 m<sup>2</sup>, la cual es afectada parcialmente por la superficie de la presente mensura.

En cuanto a los hechos relata la actora que posee el inmueble de manera continua, publica, pacífica e ininterrumpida y en calidad de dueña desde el año 1987 fecha en que su padre (Sr. Juan Pablo Gallardo), se lo adjudicó de plena propiedad y de forma exclusiva conforme se desprende del convenio de partición y adjudicación de bienes que se acompaña, sobre una superficie menor de 234 m<sup>2</sup> sobre un total de 486,34 m<sup>2</sup> de la Parcela 44, (Plano 11.776). Que a raíz de que su padre no pudo terminar de confeccionar el plano de mensura, y por razones económicas no pudo abonar los honorarios del profesional, la adjudicación se materializó luego a favor de la actora, mediante el último plano que dividió la parcela 44 del plano 11.776 en 2 parcelas: la Parcela 44 y 45. Señala, que a partir de la fecha en que se le adjudicó dicha parcela, la posesión la ejerció sobre la totalidad de la Parcela 44 del Plano 6/33/85, es decir 316,82 m<sup>2</sup>, donde se encuentra construida la casa en que vive junto a su esposo e hijos desde el año 1987. Que a partir de ese momento ha ejercido la posesión del inmueble objeto de autos, realizando diversos actos de posesión tales como; una serie de refacciones y mejoras de la vivienda, remitiéndome a lo demás dicho. Todos estos actos posesorios han sido realizados de forma pública, pacífica y a la vista de todos con ánimo de dueña. Menciona que los servicios de luz eléctrica, agua potable, teléfono y tv por cable se encuentran a nombre de la actora, haciendo notar que el inmueble a usucapir fue adquirido por su padre en mayor superficie a don Eduardo Andrés Romero Lamberti mediante Escritura N° 44 de fecha 6/04/1968. Efectúa demás consideración a las que me remito. Solicita información sumaria. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 31 y fs. 34 se acompaña plano de mensura (actualizado) N° 6/153/11, informe de la Dirección Prov. De Catastro y Tierras Fiscales y del Registro de la Propiedad Inmueble, (informes de dominio).

A fs. 44/45 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de JUAN PABLO GALLARDO y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 51/54 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 65, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 66.

A fs. 47/vta, 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. 61 obra cedula debidamente diligenciada al demandado Juan Pablo Gallardo, dándosele por perdido el derecho de contestar demanda y ofrecer pruebas.

A fs. 69 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 73 la prueba ofrecida por la actora de fs. 70, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 76/78 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 82 obra acta de inspección judicial efectuada por la jueza de paz de Merlo.

A fs. 88 se clausura el periodo de prueba.

Con fecha 7/08/14 se deja constancia de la presentación de alegatos por parte de la actora.

Con fecha 15/10/14 se acompaña informe de dominio del Registro de la Propiedad del inmueble objeto de los presentes autos.

Con fecha 17/10/14, se llama autos para dictar sentencia, y se deja sin efecto en fecha 5/03/15 ordenando concurren el Sr. Beauge, Emanuel Juan en conjunto con la actora en autos.

Con fecha 20/08/15 obra acta de comparencia del Beauge, Emanuel Juan y la actora Laura Alejandra Gallardo, conforme lo ordenado en la medida dictada en autos.

Con fecha 8/08/16 se adjunta oficio de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales que informa que en relación al Plano N° 6/153/11 no existe superposición de planos ni modificación alguna.

Con fecha 11/08/16 se cumple con el pase a autos 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 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, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales de fecha 13/10/13, donde se desprenden los siguientes relatos de los testigos, que resultan coincidentes respecto de lo siguiente, el Sr. Romero Eduardo Andrés relata 76: "...A LA TERCERA: Laura Gallardo, aproximadamente desde el 86 u 87. A LA CUARTA: Del padre, Juan Pablo Gallardo, en el año 1978, compró el padre ahí, yo se lo vendí.- A LA QUINTA: Laura ha mejorado la casa vieja, ha hecho ampliaciones, ha puesto los techos nuevos, ha puesto el gas, cambió los pisos, está cerrado perimetralmente, al frente y al costado con tela metálica. Lo sé porque lo he visto, si yo vivo tres o cuatro casas más arriba y paso todos los días por ahí. A LA SEXTA: El padre de Laura, también hizo mejoras, hizo también una ampliación para la parte de él. Y lo sé por ser vecino y paso siempre por ahí.- A LA SEPTIMA: No. A LA OCTAVA: Ha sido continua, siempre estuvo ahí.- A LA NOVENA: Ha sido pasiva, todos saben. A LA DECIMA: Nunca, se la dieron todos de acuerdo. Son cinco hermanos en total, el más chico vive con el padre. A LA UNDECIMA: Laura vive en la casa esa, de toda la vida vive ahí ella, es nacida ahí.

El Sr. Altamirano Mario Eduardo relata a fs. 77: "...A LA TERCERA: La Sra. Laura Gallardo y yo desde que tengo conocimiento que he hablado con la gente está, desde el año 86, 87, su padre se la cedió a esa parte. A LA CUARTA: El anterior de la Sra. Laura era el padre, el Sr. Pablo Gallardo. Yo creo que en el año 74 o 76 más o menos le compro al Sr. Romero Andrés. A LA QUINTA: Si, la Sra. hizo ampliaciones, cuando le cedió el padre, ellos le hicieron todo nuevo, ampliaciones, piso nuevo, techo, tiene gas natural, agua potable, teléfono, todo eso. Está cerrada perimetralmente con tejido olímpico, pero bajito, lo único que no tiene es el frente, pero pronto se lo iban a hacer a eso. Lo sé porque actualmente voy a la casa, hace muchos años que voy ahí, e incluso les he ayudado, al padre de Laura y al marido de Laura con los trabajos, en la parte donde vive Laura ahora. A LA SEXTA: La parte que quedó para el papá, si hicieron ampliaciones, hicieron cocina nueva, mejoraron un poco la casita porque tenía sus años también. Lo sé porque yo iba a la casa y veía que hacían las cosas, Laura fue la promotora de que hicieran algo en la casa del padre, porque si no algún día se iba a derrumbar todo eso. A LA SEPTIMA: No, yo que sepa nunca hubo problemas. A LA OCTAVA: No. Siempre ha sido ella no más la que estuvo.- A LA NOVENA: No. todo ha sido pasivo y todo el mundo sabe que Laura está viviendo ahí. A LA DECIMA: No, nunca hubo discusión, nunca hubo nada de eso. Son cinco hermanos incluida Laura. Mauricio Gallado, hermano de Laura, vive con el padre, que viene a ser el más chico de todos. A LA UNDECIMA: Laura, nació ahí, en la misma casita esa.

A fs. 78 la Sra. Morales Elsa Josefina relata: "...A LA TERCERA: Laura Alejandra Gallardo, más o menos desde el 86,87, ella nació ahí. Su papá le cedió esa parte. A LA CUARTA: Eso era del padre, de Juan Pablo Gallardo, en el año 76 o 77 más o menos, se lo compra a Eduardo Romero Lamberti. A LA QUINTA: Si ella ha hecho muchos arreglos en la casa, cambio techo, hizo ampliaciones, porque era una casa viejita, le hizo muchos arreglos a la casita, tiene jardín al frente muy lindo, todo pintadito, cerrado con tela rombo del costado oeste. Tiene todos los servicios. Lo sé porque vivo cerca, siempre paso por ahí, somos vecinas de hace años, por ahí nos juntamos y nos contamos ambas las cosas. A LA SEXTA: La parte que quedó para el papá, le hicieron mejoras, hicieron como una galería primero y después la cerraron para que le quedara como un comedorcito y tuviera todo el padre ahí. Lo sé porque

siempre nos vemos tanto con Laura como con los otros hermanos y siempre conversamos. A LA SEPTIMA: No. A LA OCTAVA: No, no. Ha sido continua.- A LA NOVENA: No, no. Ha sido a la vista de todos, todo el Rincón la conoce, nunca hubo una discusión con nadie. Ha sido tranquila.

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por la juez de paz de Merlo quien a fs. 82, quien informa que es atendida por la Sra. Laura Alejandra Gallardo. Se constata la colocación del cartel indicativo, el inmueble se encuentra cerrado en tres de sus cuatros costados con tela y otra parte con tapia. Se observa una vivienda de material, con luz eléctrica agua potable, teléfono y TV por cable.

Así, entiendo que el Animus Dominis de la actora, 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, la promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde el año 1987, fecha en que accede a la posesión del inmueble, en razón de que su padre Juan Pablo Gallardo le adjudicó la parcela 44, mediante Convenio de partición y adjudicación de bienes obrante a fs. 4 del expte papel. A fs. 5/6 obra copia certificada de Escritura N° 44 de fecha 6/04/1978 a través de la cual su padre (Juan Pablo Gallardo) adquirió el inmueble a usucapir a don Eduardo Andrés Romero Lambertti. Que la actora continuo con la posesión ejercida por su padre del inmueble objeto de autos “animus dominis” de manera publica, pacifica e ininterrumpida y sin ningún tipo de reclamo por partes de persona alguna, realizando diversos actos posesorios.

Todos estos actos han sido ratificados por los testigos, los 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 invocada con la inspección ocular practicada, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por la actora a titulo propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Por último, debe tenerse presente que el Art. 1905 del Código Civil y Comercial establece en su párrafo primero que “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 la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida por la actora Gallardo Laura Alejandra, tomo como fecha de inicio de la posesión, la fecha en que su padre le adjudico el inmueble objeto de autos, es decir el 12 de noviembre de 1987.

En mérito a los antecedentes 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 LAURA ALEJANDRA GALLARDO 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, las impongo al actor, atento no haber mediado oposición, regulando los honorarios profesionales del Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderado, 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 LAURA ALEJANDRA GALLARDO, DNI N° 20.135.881 a partir del 12 de noviembre de 2007, de una fracción de terreno ubicada en Av. De Los Cesares s/n, de El Rincón- Merlo, partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Mario Álvarez Gristelli y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 6/153/11 en fecha 2 de noviembre de 2.011, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 30, con una superficie de DOCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (250 m<sup>2</sup>, 48 dm<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 15 (Ley 3236) – de Junín- Folio: 76- N° 10.009 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 345.572, de



la Receptoría de Merlo a nombre de Juan Pablo Gallardo. Observaciones: La presente afecta parcialmente la parcela 44 del plano N° 6/33/85 realizado por el suscripto aprobado el 8 de Octubre de 1985. El padrón N° 345.572 de la receptoría de Merlo se encuentra a nombre de Juan Pablo Gallardo, con una superficie de 316,82 m<sup>2</sup> el cual es afectado parcialmente por la superficie de la presente mensura. La inscripción de dominio se encuentra a nombre de Juan Pablo Gallardo con una superficie de saldo de título de 325,75 m<sup>2</sup>, la cual es afectada parcialmente por la superficie de la presente mensura.

- 2) Imponer las costas a la actora.
- 3) Regular los honorarios profesionales del Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 17 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubiere actuado como apoderado 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*

