



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO DIECIOCHO

Concaran, San Luís, quince de marzo de dos mil diecisiete.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: **“TORRES BLANCA ILSA C/SOSA SALVINDO S/POSESION VEINTEAÑAL” EXPTE N° 257752/13**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 38/40 se presenta por medio de apoderada la Sra. **TORRES BLANCA ILSA**, 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 ubicado en la calle Guemes s/n de la localidad de Villa del Carmen, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/42/93 en fecha 25 de noviembre de 1.993, se designa como **Parcela “5”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 9., con una superficie de MIL SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (1.727,92 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 330.049 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Salvando Sosa. Observaciones: Padrón N° 330.049 se registra a nombre de Salvando Sosa, sup: de 1.728,32 m<sup>2</sup>. El presente se superpone totalmente al plano aprobado N° 4/58/56 realizado por el Ing.

Agrim. Claudio Ortiz y se superpone totalmente al plano N° 10550 del Agrim. Adolfo Mlodnicki.

En cuanto a los hechos relata la actora que compro el inmueble objeto de autos a la Sra. Estela Olga Aguilar de Sosa en nombre y representación de su hijo Daniel Antonio Aguilar, mediante boleto de compraventa, fecha a partir de la cual la actora comenzó a poseer el inmueble objeto de autos.

Dicho lote se encontraba total estado de abandono, por lo que procedió a llevarle a realizar diversas mejoras, tales como limpieza y desmalesamiento exteriorizando así su posesión con ánimo de dueña. Asimismo con la ayuda de su cónyuge y luego de grandes sacrificios construyo una casa donde actualmente viene todos los años a pasar las vacaciones junto a su familia.

Aduce que ha abonado de manera periódica los servicios básicos de vivienda tales como agua luz y teléfono y abona los correspondientes impuestos inmobiliarios y municipales. Por ultimo agrega que en el año 1993 a los fines de regularizar la situación del presente inmueble se confecciono plano de mensura.

En lo relativo al carácter de la posesión, refiere que la actora ha ejercido la posesión animus dominis del inmueble objeto de autos, de manera continua, pública, pacífica, e ininterrumpida por un plazo mayor de veinte años. La publicidad de la posesión esta dada por el hecho de que la misma fue ejercida a la vista de todos los vecinos, no siendo furtiva ni clandestina. Efectúa demás precisiones, ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 116 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Salvindo Sosa y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho. A fs. 117 obra acta de defunción del demandado Salvando Sosa.

Con fecha 16/10/14 se acompaña cedula de notificación diligenciada a la Municipalidad de Villa del Carmen.

Con fecha 6/06/15 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario en fecha 23/11/15, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide 01/12/15.

Con fecha 17/12/14 se acompaña acta de colocación de cartel por la juez de paz, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 23/06/15 obra contestación de del R.J.U. de la Prov. de S. Luís informando que no se registra inscripta sucesión a nombre del Sr. SOSA SALVINDO. Con fecha 3/08/15 se acompaña constancia de diligenciamiento de oficio al Gobierno de la Provincia.

Con fecha 14/12/15 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 15/03/16 la prueba ofrecida por el actor, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 02/03/16 obra informe del actuario adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial practicada por S.S. en fecha 01/03/16.

Con fecha 8/04/16 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 13/05/16 y 30/05/16 se acompaña informe de dominio y de libre deuda del inmueble objeto de autos.

Con fecha 7/07/16 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes.

Con fecha 11/08/16 obran alegatos acompañados por la actora.

Con fecha 2/09/16 se acompaña certificado de libre deuda expedido por la Dirección de Ingresos Públicos de la Prov. de San Luís.

Con fecha 23/02/16 se acompaña informe de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de donde se desprende que no registra modificación ni superposición alguna a otros planos, y no afecta a inmuebles fiscales.

Con fecha 18/10/16 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: el Sr. **German Gerardo Leguizamon** declara: "**A LA SEGUNDA:** Si lo conozco está ubicado sobre la calle Güemes justo en la esquina, en Villa del Carme. **A LA TERCERA:** Blanca Torres, debe hacer por lo que más o menos me acuerdo 20 o 25 años, no se exacto.- **A LA CUARTA:** Si bueno yo lo conocí cuando era terreno baldío ahora tiene alambre olímpico y tiene una casa, tiene luz, agua. **A LA QUINTA:** Tengo entendido que la Sra. Blanca Torres y el marido. **A LA SEXTA:** Si. **A LA SEPTIMA:** A Blanca Torres. **A LA OCTAVA:** Que yo sepa no. **A LA NOVENA:** a Estela Aguilar. **A LA**

**DECIMA:** Puede haber sido por el 90 más o menos. **A LA DECIMO PRIMERA:** Soy nacido y criado en el pueblo, tengo 72 años de edad, los conozco a todos. **A LA DECIMO SEGUNDA:** Pienso que más o menos la gente mayor lo sabe, es un pueblo chico.

El Sr. **Felipe Neri Suárez** declara: "**A LA SEGUNDA:** Si, si lo conozco está ubicado sobre la calle Güemes somos vecinos. **A LA TERCERA:** del año 92 Blanca Torres. **A LA CUARTA:** Si se ha hecho la vivienda, tiene alambre olímpico, tiene plantas, servicio de luz, agua. **A LA QUINTA:** Blanca Torres. **A LA SEXTA:** Si. **A LA SEPTIMA:** Blanca Torres. **A LA OCTAVA:** No, no. **A LA NOVENA:** A doña Estela Aguilar de Sosa. **A LA DECIMA:** 1992 por ahí. **A LA DECIMO PRIMERA:** Porque soy vecino. **A LA DECIMO SEGUNDA:** Si todo el pueblo.

El Sr. **Salvador Torres** declara: "**A LA TERCERA:** Blanca Torres como del 90 por ahí está. **A LA CUARTA:** Si ha puesto plantas, ha cerrado todo con alambre olímpico, tiene una vivienda se ha hecho la vivienda. **A LA QUINTA:** Blanca Torres. **A LA SEXTA:** Si, es una hectárea y algo. **A LA SEPTIMA:** Blanca Torres. **A LA OCTAVA:** Yo creo que no la única es ella Blanca Torres. **A LA NOVENA:** A la Sra. de Sosa Salvindo a doña Estela Aguilar. **A LA DECIMA:** más o menos en el 90 o 92. **A LA DECIMO PRIMERA:** Conocido de hace muchos años vivo ahí en el pueblito. **A LA DECIMO SEGUNDA:** Si, hay muchos vecinos al frente.

El Sr. **Pedro Humberto Andrada** declara: "**A LA TERCERA:** del año 92 Blanca Torres lo posee. **A LA CUARTA:** Si está todo cerrado con alambre olímpico dando la vuelta, tiene vivienda con luz, agua, cloaca, tiene todo con plantas. **A LA QUINTA:** Si las hizo Blanca Tarjes a todas las mejoras. **A LA SEXTA:** Si. **A LA SEPTIMA:** A Blanca Torres. **LA OCTAVA:** Yo no conozco a nadie únicamente a Blanca Torres. **A LA NOVEIVA:** A Doña Estela Aguilar. **A LA DECIMA:** En el año 92. **A LA DECIMO PRIMERA:** Porque yo siempre viví en el pueblo y nos conocemos todos. **A LA DECIMO SEGUNDA:** Todo el pueblo sabe.

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por S.S. en la inspección judicial de fecha 01/03/16.

El día 1 de Marzo del 2016, se practica inspección judicial, en relación al plano de mensura 4/42/93 de la Parcela 5, 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 de la actora comenzó hace más de 20 años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio del plazo de posesión, la fecha de celebración del contrato de compraventa obrante a fs. 7, 4 de Julio de 1992.

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 **TORRES BLANCA ILSA** en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, fijando como fecha de inicio del plazo de posesión, la fecha de celebración del contrato de compraventa obrante a fs. 7, 4 de Julio de 1992.

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, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderado.

A los fines 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, y aplicables del CodCiv y CPCC, 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 **TORRES BLANCA ILSA**, DNI N° 5.182.120, tomando como fecha de inicio de la posesión 4/7/1992, de una fracción de terreno ubicado en la calle Guemes s/n de la localidad de Villa del Carmen, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/42/93 en fecha 25 de noviembre de 1.993, se designa como **Parcela "5"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 9., con una superficie de MIL SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (1.727,92 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 330.049 de la Receptoría de Tilarao a nombre de Salvando Sosa. Observaciones: Padrón N° 330.049 se registra a nombre de Salvando Sosa, sup: de 1.728,32 m<sup>2</sup>. El presente se superpone totalmente al plano aprobado N° 4/58/56 realizado por el Ing. Agrim. Claudio Ortiz y se superpone totalmente al plano N° 10550 del Agrim. Adolfo Mlodnicki.



- 2) Imponer las costas a la actora.
- 3) Regular los honorarios del abogado del actor, Dr. Francisco José Muñoz en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderado. A los fines 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 librese 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*