



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO VEINTITRES.

Concaran, San Luís, 23 de marzo de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**ALMANZA DOMINGUEZ MARIA DEL CARMEN C/VIDELA DE BAIGORRIA RAMONA ORFELINA Y OTRO S/POSESION VEINTEAÑAL**” EXPTE Nº 247451/12, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 38/40 se presenta por derecho propio MARIA DEL CARMEN ALMANZA, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, en contra de Ramona Orfelina Videla De Baigorria, Elena Rosa Baigorria y/o quien se considere con derecho, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de un inmueble ubicado en calle San Martín s/n entre Ex Ruta Provincial Nº 1 y calle Pedernera 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 Nº 4/125/12 en fecha 9 de octubre 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. 4, con una superficie de TRES MIL CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON QUINCE DECIMETROS CUADRADOS, (3.193,15 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 330.002 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Ramona Orfelina Videla de Baigorria y Elena Rosa Baigorria. **Observaciones:** Padrón a nombre de Ramona Orfelina Videla de Baigorria y Elena Rosa Baigorria, con una superficie de 3.216,44 m² se afecta parcialmente en 3.193,15 m².

En cuanto a los hechos, relata que comenzó a poseer el inmueble objeto de autos mediante compra que realizara su esposo, Eduardo Osvaldo Torres (fallecido) en fecha 6 de noviembre de 1987.

Afirma que la vivienda se encontraba deshabitada ya que la anterior dueña se había radicado en la ciudad de Buenos Aires, por lo que comenzó a desmalezar, mantener la vivienda, se realizaron ampliaciones, la construcción de una piscina, mantenimiento del parque, exteriorizando la posesión como dueña. La vivienda cuenta con servicios básicos tales como agua, luz, teléfono y se pagan los correspondientes impuestos inmobiliarios y municipales. Agrega que el año 2012 a los fines de regularizar la situación del presente inmueble se confecciono plano de mensura.

En cuanto al carácter de la posesión, aduce que la misma a sido ejercida con animus dominis en forma publica, pacifica y no interrumpida de manera ostensible por un plazo mayor a los 20 años. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 47/48 se acompaña certificado de avalúo fiscal.

A fs. 61/62 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de RAMONA ORFELINA VIDELA de BAIGORRIA, ELENA ROSA BAIGORRIA y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 68/71 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 78, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 79. A fs. 76 obra acta de defunción de la Sra. Ramona Orfelina Videla.

Que obra a fs. 63/64 obra acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 10/11/14 comparece el Sr. ALBERTO VIDELA, en carácter de apoderado de la Sra. ELENA ROSA BAIGORRIA, toma participación, contesta

demanda, formula oposición. Como principio legal niega y desconoce cada uno de los hechos relatados por la actora en su escrito de promoción de la acción, impugna los edictos dictados y solicita para su oportunidad el rechazo de la misma, con costas a la accionante. Efectúa precisiones en relación a los hechos sucedidos, afirmando que difieren radicalmente de los denunciados por la actora, remitiéndome a lo allí dicho.

Con fecha 27/11/14, la actora contesta el traslado de la contestación de demanda por parte de la demandada Elena Rosa Baigorria, solicitando desde ya su rechazo con costas, ofrece prueba, desconoce documental y formula reserva. Asimismo, niega la autenticidad de toda documentación agregada por la demandada en cuanto no fuera expresamente reconocida por mi parte. Formula descargo en base a las consideraciones de hecho y derecho, remitiéndome a lo allí dicho.

Con fecha 13/12/14 se acompaña cedula debidamente diligenciada a la Sra. Elena Rosa Baigorria y se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 13/08/15 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 01/04/15 se celebra audiencia de conciliación, sin poder las partes arribar a acuerdo alguno.

En fecha 26/06/15 obra informe del actuario adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial efectuada por S.S. en fecha 22/06/2015.

Con fecha 11/09 y 14/09/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 18/09 y 21/09 se acompaña impuesto inmobiliario (Área Rentas) y de la Municipalidad de Villa del Carmen y constancia de diligenciamiento de oficio de Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 16/09/15, el apoderado de la demandada impugna declaraciones testimoniales de los testigos Torres Julio Baltasar y Parrilla Alfredo Hilario.

Con fecha 7/10/15 se acompaña libre deuda e informe de dominio.

Con fecha 22/10/15 se acompaña oficio de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (Informe Catastral).

Con fecha 15/12/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes.

Con fecha 22/12/15 la actora acompaña alegatos. Con fecha 11/02/16 se acompaña oficio del Registro de Juicios Universales.

Con fecha 2/03/16 obra dictamen del Defensor de Ausentes. Con fecha 7/04/16 se acompaña Libre Deuda del Padrón N° 330002.

Con fecha 15/10/16 se acompaña oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no afecta tierras fiscales, no existe superposición ni modificación) 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. 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 de fecha 14/09/15, donde se desprenden los siguientes relatos de los

testigos: **Lucero Teresa Edith** declara: "A LA TERCERA: La Sra. Almanza y hará mas o menos treinta años. A LA CUARTA: Un tejido perimetral, adelantos en la casa y una pileta. A LA QUINTA: La Sra. Almanza. A LA SEXTA: Yo pienso que si, no se. A LA SEPTIMA: A la Sra. Almanza. A LA OCTAVA: desconozco. A LA NOVENA: Debe ser a la Sra. que era realmente era dueña de la casa. A LA DECIMA: ni idea hará 30 años más o menos. A LA DECIMA PRIMERA: En el pueblo todos nos conocemos. A LA DECIMA: Lo sabe todo el pueblo. Concedida la palabra a la **Dra. Paterni**, para que diga sobre las generales de la ley, respecto de que la Sra. Orfelina vivía en el inmueble en cuestión: No la conocía a la Sra. Orfelina, por comentarios vivía allí, la casa no la conozco. Para que diga si desde la calle puede observar la pileta (ampliación de la pregunta 4): Si. Para que diga si la Sra. Almanza vivió siempre en el inmueble o sea permanentemente: Si un tiempo si ahora va y viene. Para que diga en ampliación de la respuesta 5 como le consta que las ampliaciones las realizo la Sra. Almanza: Por comentarios de la gente. Para que diga si sabe y le consta en carácter de que se encuentra la Sra. Almanza poseyendo el lugar: Porque es la que compro. A usted le consta que lo haya comprado, vio algún boleto de compraventa, a lo que responde: No, por comentarios. Para que diga si sabe y le consta a quien supuestamente le compro la Sra. Almanza el inmueble, en ampliación a la pregunta 9: A la Sra. Orfelina.

Britos Liliana De Las Mercedes declara: A LA TERCERA: La Sra. que: yo conozco la Sra. Almanza la única que conozco, no he visto otra dueña, yo hay treinta años mas o menos que vivo en Villa del Carmen y no he visto otro dueño. A LA CUARTA: Si, se modifico galerías que yo he visto, una pileta, el terreno se ha cerrado con tejido que antes no lo veíamos. A LA QUINTA: La dueña que esta ahora en este momento la Sra.

Torres Julio Baltasar declara: A LA TERCERA: La Sra. Almanza mas o menos 25 o 30 años. A LA CUARTA: Si, se han efectuado mejoras ha visto cambio de aberturas, el cierre perimetral. A LA QUINTA: No!, no se, la Sra. Almanza pensé que era quien las había realizado. A LA SEXTA: Si. A LA SEPTIMA: A la Sra. Almanza. A LA OCTAVA: No, no se. A LA NOVENA: A la Sra. Orfelina Baigorria. A LA DECIMA: Unos 25 o 30 años supongo. A LA DECIMA PRIMERA: Por dichos porque soy del pueblo por comentarios. Concedida la palabra a la **Dra. Paterni** pregunta sobre las generales de la ley, si la Sra. Baigorria vivía en el inmueble en cuestión: si!,vivía en ese inmueble y la Sra. Edna hija de Orfelina de Baigorria: yo la conocía pero no se

donde vivía. Cómo conocía a la Sra. Edna: porque soy vecino, la he visto y vivo en Villa del Carmen. Si puede especificar domicilio donde paraba la Sra. Edna: No. Para que diga el testigo si sabe y le consta como compro la Sra. Almanza el inmueble en cuestión: por comentarios.

Parrilla Alfredo Hilario declara: A LA TERCERA: Maria del Carmen Almanza desde que yo trabajo allí mas o menos 25 o 30 años atrás. A LA CUARTA: si, se han hecho mejoras se han hecho revoque grueso en las paredes, se han cambiado los techos, estaba muy en calidad de abandono, no se mantenía bien arreglada la casa. A LA QUINTA: Varias mejoras las hice yo y otra gente nos mandaba Maria del Carmen Almanza. A LA SEXTA: Si yo desmalezaba cortaba los palos las espinas, los alambrados estaban caídos algunos derechos y otros estaban caídos. A LA SEPTIMA: A Maria del Carmen Almanza.

Que todo lo narrado por los testigos es de público y notorio. Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado en la inspección judicial de fecha 22/06/15.

El día 22 de junio del 2.015, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/125/12 de la Parcela A, el secretario del juzgado, Dr. Daniel Sanchiño, juntamente con la actora y la patrocinante de la actora, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

Que obra una declaración testimonial que afirma que en el inmueble objeto de autos vive Baigorria, contradiciendo ello el resto de la prueba ya merituada, no estando sostenidos los dichos vertidos con otra prueba producida, que le otorgue valor probatorio sobre el resto de las probanzas, sobre cuya relevancia ya me he expedido.

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 descritos, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpen 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 hace más de 30 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 la actora 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 30 años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio del plazo de prescripción, el 6 de noviembre de 1987, fecha en que el cónyuge de la actora adquirió el inmueble.

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 ALMANZA DOMINGUEZ MARIA DEL CARMEN en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora por vía de usucapión, con fecha de inicio de la posesión 6 de noviembre de 1987.

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, y habiendo existido oposición, la que fuera rechazada, impongo las costas del proceso a la presentante de fecha 10/11/14, regulando los honorarios de los letrados patrocinantes intervinientes. Por la actora: Dra. PAOLA VILA, en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderada, y para la abogada de la presentante de fecha 10/11/14, Dra. ROXANA VANESA PATERNI en el 8 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderada, 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 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, lo dispuesto por los Arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., Arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial y Arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada; **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 ALMANZA DOMINGUEZ MARIA DEL CARMEN, DNI N° 5.176.394 con fecha de inicio de la posesión 6 de noviembre de 1987, de un inmueble ubicado en calle San Martín s/n entre Ex Ruta Provincial N° 1 y calle Pedernera 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° 4/125/12 en fecha 9 de octubre 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. 4, con una superficie de TRES MIL CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON QUINCE DECIMETROS CUADRADOS, (3.193,15 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 330.002 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Ramona Orfelina Videla de Baigorria y Elena Rosa Baigorria. Observaciones: Padrón a nombre de Ramona Orfelina Videla de Baigorria y Elena Rosa Baigorria, con una superficie de 3.216,44 m² se afecta parcialmente en 3.193,15 m².

2. Imponer las costas a la presentante de fecha 10/11/14.
- 3) Regular los honorarios de los letrados intervinientes. Por la actora Dra. PAOLA VILA, en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderada, y para la abogada de la presentante de fecha 10/11/14, Dra. ROXANA VANESA PATERNI en el 8 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderada, 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 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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