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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CUARENTA Y CINCO.

Concaran, San Luís, cinco de mayo de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **"MOREIRA MIGUEL ANGEL C/ZEBALLOS ELIAS Y OTROS S/POSESION VEINTEAÑAL" EXP 260202/13**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 74/77 se presenta por derecho propio el Sr. MIGUEL ANGEL MOREIRA 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 Guemes s/n, entre las calles Pringles y Lavalle 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 Ing. Agrimensor Hugo Orlando Villegas y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro, bajo el Nº 4/259/12 en fecha 26 de diciembre de 2.012, se designa como **PARCELA** "**10**" posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Parcela 1 Inés Clementina Alturria de Biolatti Padrón Nº 330.050 -Rec. Tilisarao Plano Nº 10532; Parcela 4 Martín Lucero Padrón 330.053- Receptoria Tilisarao.; **Sur**: calle Guemes; **Este**: Parcela 8 Pedro Horacio Andino- Maria Marcelina Moreira de Andino Padrón Nº 330.304 Receptoria Tilisarao Plano 4/33/84 y **Oeste**: Parcela 6 Carlos Alberto Garro- Clelia Margarita Garro- Luís José Garro- Ana Lucia Garro de Isern- Maria del Carmen Garro de Magnasco Padrón. 330.055 Rec. Tilisarao, todo lo que encierra una superficie total de NOVECIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (919,88 m²). Consta de las siguientes medidas lineales: del punto A al punto B: 15.74 m; del punto B al punto C: 56.06 m, del punto C al punto D: 16.88 m y del punto D al punto A: 56,78 m. Dicho

inmueble se encuentra empadronado a los efectos fiscales en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 330.305 a nombre de Elías Zeballos sin inscripción de dominio y el Padrón Nº 330.055 a nombre de Carlos Alberto Garro, Clelia Margarita Garro, Luís José Garro, Ana Lucia Garro de Isern y Maria del Carmen Garro de Magnasco, inscriptos al Tomo 19 Ley 3236 de Chacabuco- Folio 428- Nº 610, de la Receptoría de Tilisarao. Observaciones: el presente afecta totalmente el Padrón 330.305, a nombre de Elias Zeballos, con superficie de 725,75 m², sin inscripción de dominio y parcialmente el titulo y padrón 330.055, ambos a nombre de Carlos Alberto Garro, Clelia Margarita Garro, Luís José Garro, Ana Lucia Garro de Isern y Maria del Carmen Garro de Magnasco con una superficie de 3.317,40 m² y 3.250,70 m², respectivamente, en 238,56 m².- El presente se superpone totalmente con el Plano 4/34/84, confeccionado por el Agrimensor Juan Alberto Pérez, aprobado en fecha 19/11/1.984.

En cuanto a los hechos relata el actor, que en fecha 4 de octubre de 1982 le compra el inmueble objeto de autos al Sr. Ramón Florencio Sosa quien vende, mediante Escritura Nº 244, Cesión de Derechos el terreno urbano cuya superficie de (672 m²) y en fecha 27 de mayo de 2004 mediante boleto privado le compra al Sr. Luís José Garro en representación de la firma Carlos A., Clelia M., y Luís José Garro S.A. una fracción de terreno de (228 m²).

Que a partir de esa fecha, es decir 1982, el actor comenzó a poseer el inmueble objeto de autos, el que se encontraba sin construcción alguna, procediendo a su limpieza y a la construcción de una vivienda donde actualmente vive con su familia.

Destaca el actor que ha abonado de manera periódica los servicios básicos de vivienda tales como agua, luz, teléfono, cloacas y se pagan los respectivos impuestos inmobiliarios y municipales. Asimismo, en el año 2012 a los fines de regularizar la situación del presente inmueble se confecciono plano de mensura. Efectúa demás consideraciones de hecho y derecho respecto al carácter de la posesión a lo que me remito. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 85/86 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Carlos Alberto Garro, Clelia Margarita Garro, Luis José Garro, Ana Lucia Garro, Maria del Carmen Garro de Magnasco, Elias Ceballos y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 94/97 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 99, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 100 remitiéndome a lo allí manifestado.

A fs. 87/90, obra acta de colocación de cartel indicativo y vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el Articulo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 15/10/14 se hace lugar lugar a la Información Sumaria peticionada en los términos del Arts. 145 del CPCC., respecto de los demandados.

Con fecha 1/05/15 se acompaña oficios diligenciados a la Secretaria Electoral Nacional y Registro Civil de Villa del Carmen. Con fecha 3/06/15 se acompaña oficios de Municipalidad de Villa del Carmen y Juez de Paz y Registro Civil y Capacidad de las personas de Villa del Carmen, informando este ultimo, que el Sr. Zeballos Elías es persona fallecida, y que como tal no se conocen herederos.

Con fecha 17/06/15 los demandados Carlos Alberto Garro, Clelia Margarita Garro, Luis José Garro, Ana Lucia Garro De Isern, María Del Carmen Garro De Magnasco, se allanan en todos sus términos a la presente demanda.

Con fecha 17/06 y 13/08/15 se adjunta oficio del Registro Público de Juicios Universales de la Provincia de San Luis informando que no se encuentra apertura de sucesión a nombre del Sr. ZEBALLOS ELIAS.

Con fecha 30/09/15 se aprueba la Información Sumaria rendida en autos

Con fecha 26/10/15 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 9/12/15 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

Con fecha 1/12/15 obra informe del actuario adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial practicada por S.S. en fecha 24/11/15.

Con fecha 25/02/16 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 18/04/16 se adjunta informe de dominio del inmueble objeto de autos.

Con fecha 6/05/16 se acompaña informe de deuda de la Dirección de Ingresos Públicos del Padron 330.305 y 330.055 ambos de Receptoria 11-Tilisarao.

Con fecha 10/06/16 obra certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario provincial.

Con fecha 29/06/16 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 28/09/16 sin objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 01/08/16 el actor acompaña alegatos.

Con fecha 15/11/16 obra contestación de oficio de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales informando (no existen modificaciones ni superposición alguna).

Con fecha 16/12/16 se acompaña informe de dominio del inmueble objeto de autos.

Con fecha 21/12/16 se llama autos para 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 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, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en autos en fecha 25/02/16, de donde se desprende los siguientes relatos de los testigos, el Sr. **Capurro José Hermerter** relata: "…**A LA SEGUNDA**: Si lo conozco está cerca de lo que sabía ser el correo. **A LA TERCERA**: Ya hace más de 30 años que está ahí el Sr. Moreira. **A LA CUARTA:** Si mejoras hay, han hecho ampliaciones, cosas así es lo que se ve de la calle, han cambiado las ventanas, le han puesto plantas, es una casa que está bien, con luz, agua, teléfono. **A LA QUINTA**: Yo creería que es el Sr. Moreira que es quien está ahí. **A LA SEXTA:** Si considero que si los metros exactos no lo sé. A **LA SEPTIMA:** yo considero a Miguel Moreira. **A LA OCTAVA:** No, no sé, yo no conozco. **A LA NOVENA:** yo sé que en ese tiempo vivía un tal Florencio Sosa, es el que hizo la casa cuando empezó, después se la compró Moreira. **A LA DECIMA:** del 82, 83 debe haber sido, no me acuerdo exacto. A **LA DECIMO PRIMERA**: Por ser vecino he vivido casi toda mi vida ahí, cuando tenía un año fui a vivir ahí yo tengo 66 años en la actualidad. **A LA DECIMO SEGUNDA:** Si yo pienso que sí que cualquier vecino del pueblo sabe que él vive ahí

El Sr. **Pablo Pedro Febre** relata: "…**A LA TERCERA:** del 80 más o menos del 82 no recuerdo bien lo posee Miguel Moreira. **A LA CUARTA:** Si han puesto plantas, han edificado, lo tiene bien con muchas mejoras, tiene luz, agua. **A LA QUINTA:** eso lo ha hecho Miguel no más él ha hecho todas las mejoras. **A LA**

SEXTA: Si. **A LA SEPTIMA:** Miguel Moreira. **A LA OCTAVA:** No, no. **A LA NOVENA:** a un policía que se llama Florencio Sosa. **A LA DECIMA:** Como en el 80, 82. **A LA DECIMO PRIMERA**: porque somos todos vecinos pueblo chico nos conocemos todos. **A LA DECIMO SEGUNDA**: Si ahí lo sabe todo el pueblo, nos conocemos todos

El Sr. **Salbador Torres** relata: "A **LA TERCERA:** Moreira desde hace muchos años, desde el 82 más o menos. **A LA CUARTA:** Si algunas mejoras ha hecho él, un galpón, a puesto árboles, en la casa ha hecho otras ampliaciones, tiene agua, luz. **A LA QUINTA:** él es quien las ha hecho, Moreira. **A LA SEXTA:** Si, si corresponden. **A LA SEPTIMA:** Moreira, don Miguel Moreira. **A LA OCTAVA:** Yo creo que ninguna otra, no conozco a más nadie. **A LA NOVENA:** A Florencio Sosa le compró. **A LA DECIMA:** Más o menos debe haber sido en el 82, no me acuerdo bien pero en el 82 por ahí debe haber sido. A **LA DECIMO PRIMERA:** Yo soy vecino de él, vivo ahí cerca de una cuadra y media de ahí. **A LA DECIMO SEGUNDA:** si, si como no lo saben todos los vecinos, nos conocemos todos.

El Sr. **Eduardo Reyes Torres** relata: A LA TERCERA: Moreira debe hacer unos 30 años que está ahí. A LA CUARTA: Si se han hecho mejoras, como ampliación de la vivienda, cerrado perimetral todo eso no tenía antes, le ha puesto plantas que no tenía, agua, luz, cloacas. A LA QUINTA: Miguel Moreira. A LA SEXTA: Si. A LA SEPTIMA: A Moreira. A LA OCTAVA: No. A LA NOVENA: A Sosa a Florencio Sosa y a Garro. A LA DECIMA: No le sabría decir la fecha, pero 30 años aproximadamente. A LA DECIMO PRIMERA: Como es un pueblo tan chico nos conocemos todos. A LA DECIMO SEGUNDA: Si, yo pienso que todos saben.

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 30 años, viviendo allí junto su familia en la casa habitación que construyo en dicho inmueble, ejerciendo la posesión del inmueble “animus dominis” de manera publica, pacifica e ininterrumpida y sin ningún tipo de reclamo por parte de persona alguna, llevando a cabo diversos actos posesorios.

Cabe resaltar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, quienes conocen desde hace varios años al actor, y todos describen en detalle el inmueble objeto de la presente litis. En cuanto a la demás prueba aportada por la parte actora, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos. Así, por Ej: mediante la inspección judicial ordenada y practicada por S.S., se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, determinándose las condiciones del inmueble en cuanto a las construcciones y las personas que ocupan el mismo.

Todos estos actos han sido ratificados por los testigos del actor, los que adquieren pleno valor de prueba, conforme al plexo probatorio rendido, en especial las testimoniales ya merituadas, las que son concordantes entre si 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 titulo propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años,

necesarios para hacer lugar a la presente acción. A ello debe sumarse lo recabado en información sumaria aprobada en autos en relación al demandado Zeballos, y el allanamiento al a pretensión del actor del resto de los demandados obrante en autos en fecha 17/6/15.

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 el ejercicio de la posesión del inmueble objeto de la litis por parte del actor comenzó con la compra venta de fecha 4/10/1982, tengo a esa fecha como indicio de la posesión del actor.

En mérito a los antecedentes 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 MIGUEL ANGEL MOREIRA 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 de la posesión, el 4/10/1982.

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 de la Dra. Paola Vila en el 15 % 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 MIGUEL ANGEL MOREIRA DNI Nº 6.802.734, con fecha de inicio de la posesión 4/10/1982, de una fracción de terreno ubicado en calle Guemes s/n, entre las calles Pringles y Lavalle 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 Ing. Agrimensor Hugo Orlando Villegas y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro, bajo el Nº 4/259/12 en fecha 26 de diciembre de 2.012, se designa como **PARCELA** "**10**" posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Parcela 1 Inés Clementina Alturria de Biolatti Padrón Nº 330.050 - Rec. Tilisarao Plano Nº 10532; Parcela 4 Martín Lucero Padrón 330.053- Receptoria Tilisarao.; **Sur**: calle Guemes; **Este**: Parcela 8 Pedro Horacio Andino- Maria Marcelina Moreira de Andino Padrón Nº 330.304 Receptoria Tilisarao Plano 4/33/84 y **Oeste**: Parcela 6 Carlos Alberto Garro- Clelia Margarita Garro- Luís José Garro- Ana Lucia Garro de Isern- Maria del Carmen Garro de Magnasco Padrón. 330.055 Rec. Tilisarao, todo lo que encierra una superficie total de NOVECIENTOS DIECINUEVE Y NUEVE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (919,88 m²). Consta de las siguientes medidas lineales: del punto A al punto B: 15.74 m; del punto B al punto C: 56.06 m, del punto C al punto D: 16.88 m y del punto D al punto A: 56,78 m. Dicho inmueble se encuentra empadronado a los efectos fiscales en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 330.305 a nombre de Elías Zeballos sin inscripción de dominio y el Padrón Nº 330.055 a nombre de Carlos Alberto Garro, Clelia Margarita Garro, Luís José Garro, Ana Lucia Garro de Isern y Maria del Carmen Garro de Magnasco, inscriptos al Tomo 19 Ley 3236 de Chacabuco- Folio 428- Nº 610, de la Receptoría de Tilisarao. Observaciones: el presente afecta totalmente el Padrón 330.305, a nombre

de Elias Zeballos, con superficie de 725,75 m², sin inscripción de dominio y parcialmente el titulo y padrón 330.055, ambos a nombre de Carlos Alberto Garro, Clelia Margarita Garro, Luís José Garro, Ana Lucia Garro de Isern y Maria del Carmen Garro de Magnasco con una superficie de 3.317,40 m² y 3.250,70 m², respectivamente, en 238,56 m².- El presente se superpone totalmente con el Plano 4/34/84, confeccionado por el Agrimensor Juan Alberto Pérez, aprobado en fecha 19/11/1.984.

2) Imponer las costas al actor.

3) Regular los honorarios profesionales de la Dra. Paola Vila en el 15 % 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.

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, ofíciese 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, JUEZA** 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