



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 CINCUENTA.

Concaran, diecisiete de mayo de dos mil diecisiete.

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**ROSALES JOSE ROLANDO S/POSESION VEINTEAÑAL**” **EXP N° 177617/09**, traídos a despacho a fin de resolver.

Y RESULTANDO: Que a fs. 41/43 se presenta, mediante apoderado, el Sr. JOSE ROLANDO ROSALES, promoviendo juicio ordinario de Prescripción Adquisitiva Veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de campo ubicado en “Cañada del Saúco”, inmediaciones y al norte de Las Aguadas, Partido Rincón del Carmen, Departamento Libertador General San Martín, 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 y Geodesia en fecha 15 de Marzo de 2007 y registrado bajo el numero 5/40/06 y designando como **PARCELA 1** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: **NORTE:** mide 2.306.24 metros y linda con el Miguel Torres (poseedor); al **ESTE:** se encuentra formado por una quebrada que mide: del punto 10 – 9: 438.17 metros; del punto 9 – 8: 579.19 metros; del punto 8 – 7: 196.23 metros; del punto 7 – 6: 274.85 metros; 6 – 5: 260.86 metros y linda con Primitivo Pereyra y Josefina Bernardina Pereyra de Pereyra Padrón 1435 recep. San Martín, con Oscar Lives Pereyra, Ramona Anita Alvelo de Pereyra Padrón 904- recep. San Martín y Celestino Pereyra Padrón 916 recep. San Martín y con Sucesión de Rosario Pereyra (no se localiza padrón; al **SUR:** esta formado por una línea irregular que mide: del punto 5 – 4: 813.78 metros; del punto 4 – 3: 1.489, 50

metros y linda en una parte con Primitivo Pereyra (poseedor) Honorato Sara Padrón 539- recep. San Martín y en otra parte con Primitivo Pereyra (poseedor) no se localiza padrón; al **OESTE**: esta formado por una línea quebrada que mide desde el punto 3-2: 292.62 metros y del punto 2-1: 1.730.29 metros y linda con Honorato Sara Padrón 539 Recep. San Martín, con José Rolando Rosales Padrón 995- Recep. San Martín y con Víctor Florencio Pereyra, Roberto Pereyra Padrón 993-recep. San Martín, todo lo que encierra una superficie total de CUATROCIENTOS TREINTA HECTAREAS, SIETE MIL DOCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CON VEINTE DECIMETROS (430 Has; 7.237,20 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 5; Ley 3236 de San Martín, F° 20, N° 822 y se halla empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo los números 1001, 897 y 1019 de la Receptoría de San Martín. **Observaciones**: el padrón 1001 se encuentra a nombre de Ramón E. Pereyra, superficie= 128 ha. 9532 m², afectado en forma total, idem su título el que se encuentra para este padrón a nombre de Rosario Elisa Pereyra de Pereyra, y por la misma superficie. Padrón 987 se encuentra a nombre de Rosario Elisa Pereyra de Pereyra, superficie= 128 ha. 9532 m² afectado en forma total, idem su título. Padron 1019 se encuentra a nombre de Rosario Elisa Pereyra de Pereyra, superficie= 58 ha. 4298 m² afectado en forma total, idem su título el que tiene una superficie de= 64 ha. 4766 m².

En cuanto a los hechos manifiesta que detenta la posesión de dicho inmueble desde el año 1977, en virtud de que su propietario Ramón Ernesto Pereyra, tío del actor, falleció en el año 1976, posesión que ha ejercido en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Antes de esa fecha, el actor se ocupaba del inmueble ya que convivía con su tío, quien lo ocupaba desde el año 1953. El Sr. Rosales constituyó una familia en ese lugar, conformado por su esposa y una hija, y que actualmente continúan viviendo allí. Ofrece pruebas en que funda su acción.

A fs. 66 se tiene por promovida demanda de Prescripción Veinteañal en contra del Sr. RAMON PEREYRA y ROSARIO ELSA PEREYRA y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado a fin que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 40 obra acta de defunción del demandado, Sr. Pereyra ramón Ernesto en donde se indica que el mismo, falleció en fecha 24/10/1970.

A fs. 69 obra acta de constatación del inmueble objeto de autos, en donde se informa que en el mismo se puede visualizar un cartel con el número de causa y el Juzgado de tramitación de la misma.

A fs. 77, 78, 79 y 80 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya aparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el Actuario a fs. 88, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 89 sin objeciones que formular.

A fs. 85 y fs. 40 lucen actas de defunción de la Sra. Pereyra Rosario Elsa y Ramón Ernesto Pereyra, respectivamente.

A fs. 92 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 96 las ofrecidas por la actora a fs. 93, produciéndose conformes secuencias procesales de autos.

A fs. 103/105 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 108 obra Acta de Reconocimiento Judicial efectuado por el Juez de Paz de las Aguadas.

A fs. 113 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes quien se expide a fs. 114.

Que en fecha 6/11/2014 se acompaña comprobante de libre deuda del inmueble. Que en fecha 15/06/2015 se acompaña copia del DNI del actor.

Con fecha 6/06/16 se acompaña informe de dominio y libre deuda.

Que en fecha 28/12/2016 se acompaña oficio dirigido a catastro y Tierras Fiscales, y en fecha 02/02/17 se llaman autos para sentencia, secreto 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 esa 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 obrantes a fs. 103/105 del expte papel, donde a fs. 103 el testigo PEREIRA LEOPOLDO CLEMENTE declara: "A LA TERCERA: Ramón Ernesto Pereyra tío de Rolando, mas o menos hasta el setenta y seis en que falleció y después Rolando Rosales, que incluso ya convivía con su hito. Es el único que conozco yo que hace como cuarenta años que esta hasta la actualidad. A LA CUARTA: Molino, en la casa ha hecho mejoras, alambrados y por parte cercos, pero las mayor parte es alambrado que lo ha hecho Rolando Rosales. A LA QUINTA: Eso lo desconozco, está Rolando ahí. A LA SEXTA: si, nunca ha dejado de estar ahí, a parte las hijas nacieron allí. A LA SEPTIMA: desconozco que alguna vez haya tenido algún problema, la mayoría de la gente sabe que esta permanente ahí, Rolando. A LA OCTAVA: De que tengo conocimiento he vivido ahí y todos los del lugar lo saben.

DOMINGUEZ CARLOS FABIAN, declara a fs. 104: "A LA TERCERA: era de don Ramón Pereyra, tío de Rolando, más o menos desde el cincuenta y pico y cuando falleció, hace aproximadamente 40 años, ocupo el lugar don Rolando Rosales, hasta la actualidad que esta viviendo él ahí. A LA CUARTA: Rolando siempre ha hecho líneas de alambre, corrales, lo tiene mantenido al campo, en todo lo que es cierre, el perímetro del campo, molino y casa había desde Don Pereyra y Rolando lo ha mantenido. A LA QUINTA: No,

No, yo que tenga conocimiento no, siempre estuvieron ellos. A LA SEXTA: yo no he sentido nunca que haya habido molestias desde que has estado ahí. A LA SEPTIMA: si, siempre se ha sabido respetar la gente que ha estado, así sea el tío o Rolando.

A fs. 105, el testigo VELEZ REYMUNDO ZENON declara: “LA TERCERA: Antes era de don Ramón Pereyra, tío de Rolando, hace muy muchos años y cuando muere Ramón Pereyra queda Rolando, el vivía con el tío en vida de este y hasta la actualidad que esta él ahí. A LA CUARTA: don Rolando ha hecho alambres, casi todos colindantes, ha hecho corrales, mangas, molino y casa había desde don Pereyra y Rolando lo ha mantenido. A LA QUINTA: No, no tengo conocimiento. A LA SEXTA: Si, si. A LA SEPTIMA: si, que así lo considera. A LA OCTAVA: Lo sé porque yo vivo cerca del campo y todos los vecinos que están ahí lo saben.

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado en la inspección judicial de fs. 108.

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 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.

Cabe resaltar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, los que adquieren pleno valor, ya que son concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invoca el actor.

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 la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida por el actor a partir de la fecha en que fallece su tío y anterior propietario, don Ramón Pereyra, ocurrida en 24 de setiembre de 1970, considero fijar dicha fecha como inicio de la posesión.

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 JOSE ROLANDO ROSALES en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble,

objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, con fecha de inicio de la posesión 24 de setiembre de 1970.

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 los demandados personas fallecidas, 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 profesionales del Dr. Mario Eugenio Mini, apoderado del actor, en el 15 % del monto del proceso, con mas el 40 % por su actuación en tal carácter, 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.

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 JOSE ROLANDO ROSALES DNI. 6.818.853 con fecha de inicio de la posesión el 24 de setiembre de 1970, de una fracción de campo ubicado en “Cañada del Saúco”, inmediaciones y al norte de Las Aguadas, Partido Rincón del Carmen, Departamento Libertador General San Martín, 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 y Geodesia en fecha 15 de Marzo de 2007 y registrado bajo el numero 5/40/06 y designando como **PARCELA 1** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie:

NORTE: mide 2.306.24 metros y linda con el Miguel Torres (poseedor); al **ESTE**: se encuentra formado por una quebrada que mide: del punto 10 – 9: 438.17 metros; del punto 9 – 8: 579.19 metros; del punto 8 – 7: 196.23 metros; del punto 7 – 6: 274.85 metros; 6 – 5: 260.86 metros y linda con Primitivo Pereyra y Josefina Bernardina Pereyra de Pereyra Padrón 1435 recep. San Martín, con Oscar Lives Pereyra, Ramona Anita Alvelo de Pereyra Padrón 904- recep. San Martín y Celestino Pereyra Padrón 916 recep. San Martín y con Sucesión de Rosario Pereyra (no se localiza padrón; al **SUR**: esta formado por una línea irregular que mide: del punto 5 – 4: 813.78 metros; del punto 4 – 3: 1.489, 50 metros y linda en una parte con Primitivo Pereyra (poseedor) Honorato Sara Padrón 539- recep. San Martín y en otra parte con Primitivo Pereyra (poseedor) no se localiza padrón; al **OESTE**: esta formado por una línea quebrada que mide desde el punto 3-2: 292.62 metros y del punto 2-1: 1.730.29 metros y linda con Honorato Sara Padrón 539 Recep. San Martín, con José Rolando Rosales Padrón 995- Recep. San Martín y con Víctor Florencio Pereyra, Roberto Pereyra Padrón 993-recep. San Martín, todo lo que encierra una superficie total de CUATROCIENTOS TREINTA HECTAREAS, SIETE MIL DOCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CON VEINTE DECIMETROS (430 Has; 7.237,20 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 5; Ley 3236 de San Martín, F° 20, N° 822 y se halla empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo los números 1001, 897 y 1019 de la Receptoría de San Martín. **Observaciones**: el padrón 1001 se encuentra a nombre de Ramón E. Pereyra, superficie= 128 ha. 9532 m², afectado en forma total, idem su título el que se encuentra para este padrón a nombre de Rosario Elisa Pereyra de Pereyra, y por la misma superficie. Padrón 987 se encuentra a nombre de Rosario Elisa Pereyra de Pereyra, superficie= 128 ha. 9532 m² afectado en forma total, idem su título. Padron 1019 se encuentra a nombre de Rosario Elisa Pereyra de Pereyra, superficie= 58 ha. 4298 m² afectado en forma total, idem su título el que tiene una superficie de= 64 ha. 4766 m².

2. Imponer las costas al actor.

- 3) Regular los honorarios profesionales del Dr. Mario Eugenio Mini, apoderado del actor, en el 15 % del monto del proceso, con más el 40 % por su actuación en tal carácter, 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.
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.