



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CINCO.

Concaran, San Luís, veinticinco de setiembre de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**ORALIDAD AGUILAR NORMA DELIA C/ERGA OMNES S/POSESION VEINTEAÑAL**” EXPTE N° 260257/13, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 50/51 se presenta por medio de apoderada la Sra. NORMA DELIA AGUILAR, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de un lote de terreno ubicado en la calle San Martín s/n de la localidad de Tilisarao, Partido Renca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/42/92 en fecha 19 de Octubre de 1.992, se designa como **Parcela “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Calle Publica sin pavimentar y mide desde el punto C al punto D (1): 25,74 m; al **Este** linda con calle San Martín y mide desde el punto D (2) al punto A: 23,80 m; al **Sur** linda con Maria Clara Riba de Aguilar, Pd. 4408 Rec. Tilisarao y mide desde punto A al punto B: 22,40 m; al **Oeste** linda con Maria Clara Riba de Aguilar y mide desde el punto B al punto C: 31,20 m, todo lo que encierra una superficie total de SEISCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (632,76 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio, no se localiza padrón y no tiene observación alguna.

En cuanto a los hechos relata que detenta la posesión del inmueble objeto de autos, desde hace mas de 20 años a la fecha, posesión que a ejercido de forma publica, pacifica e ininterrumpida.

Que el inmueble mencionado se encontraba en estado de abandono, cubierto de malezas al momento del inicio de su posesión, por lo que procedió a su limpieza y cerramiento con postes y alambres, luego lo relleno con tierra y escombros a fin de nivelarlo para posteriormente edificar un departamento.

En el año 1992 encomendó la confección de la mensura a su nombre e inició el tramite de empadronamiento por ante la Dirección Provincial de Rentas, otorgándosele un padrón provisorio. Por otro lado destaca, que ha abonando los impuestos inmobiliario de manera regular desde el año 2000 hasta la fecha y a realizado la conexión de agua y luz. Efectúa demás precisiones, ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 62 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

Con fecha 8/11/14 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 16/10/14 se acompaña cedula de notificación diligenciada a la Municipalidad de Villa del Carmen.

Con fecha 19/05/15, 24/06/15 y 15/02/16 obran edictos publicados (Diario de la Republica y Boletín Oficial), por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, conforme lo informa el actuario en fecha 17/05/16, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide en fecha 19/04/16, solicitando se cumplimente con las medidas pendientes.

Con fecha 12/05/16 se acompaña publicación de edictos en el Boletín Oficial de fecha 03/02/2016.

Con fecha 1/10/16 se acompaña constancia de publicación de edictos en la Municipalidad de Tilisarao.

Con fecha 10/12/16 se adjunta constancia de diligenciamiento de oficio dirigido a Fiscalía de Estado.

Con fecha 10/05/17 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 29/05/17, asume la representación el Defensor de Ausentes, reservándose el derecho de expedirse en su oportunidad.

Con fecha 07/06/17 se abre la causa a prueba, llevándose a cabo audiencia preliminar el día 29 de Junio de 2017 con la presencia del letrado patrocinante de la actora Dr. Osvaldo Jorge Albet, donde se consensuó la producción de la prueba conducente, proveyéndolas de conformidad, habiéndose producido conforme secuencias procesales de autos. Que se designa fecha de audiencia de vista de causa para el día 15/8/2017

En fecha 4/08/17 obra informe del actuario, quien informa que el día 3/8/2017 se realizó inspección judicial en los presentes autos, cuya filmación obra en archivo adjunto.

Con fecha 14/08/17 se acompaña oficio debidamente diligenciado de la Cooperativa de Agua potable de Tilisarao y certificado de libre deuda actualizado del inmueble objeto de autos.

Con fecha 15/08/17 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa, la que obra en adjunto, donde se produce la prueba testimonial y alegato de la actora, llamándose a la audiencia supletoria a la Sra. Carolina Páez, habiendo surgido su nombre de las testimoniales rendidas.

Con fecha 18/8/17 obra informe del actuario en relación a la prueba producida.

Con fecha 22/08/17 obra en archivo adjunto audiencia supletoria de vista de causa, donde comparece CAROLINA PAEZ y presta testimonio y conformidad, clausurándose el periodo de prueba, corriéndose Vista al Sr. Defensor de Ausentes.

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 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, meritar 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 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 videofilmadas obrantes en autos en archivo adjunto de fecha 15/8/17, testimoniales que resultan contestes entre si, en relación al tiempo de la posesión que invoca la actora, habiendo sido brindadas por vecinos del lugar, quienes sostienen que conocen a la Sra. Norma Aguilar como dueña del

inmueble objeto de autos desde hace muchos años; -aproximadamente veinte-, como así también reconocen que es quien ha efectuado todas las mejoras existentes en el inmueble, y que la misma no ha sido molestada por nadie, y a la vista de todo el pueblo. Que los testigos afirman que vive en el lugar la sobrina de la actora, Carlina Paez, la que comparece a la audiencia supletoria de fecha 22/8/17, y presta conformidad con el presente tramite, afirmando que la actora es su tía y que le presta parte del inmueble para vivir.

El día 03/08/2017, se practica inspección judicial, en relación al plano de mensura 4/42/92, Parcela A, 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, la promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace más de 20 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 20 años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio de la posesión, a partir del año 1993.

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 NORMA DELIA AGUILAR 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, a partir del año 1993.

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 desconocidas, 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 a la actora, regulando los honorarios del letrado Dr. Osvaldo Jorge Albet, en el 15 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiera actuado en el carácter de apoderado, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Art. 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 al LH.

Determinado que sea el monto del proceso, **VISTA** a la Oficina de Control de Tasas Judiciales a fin 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, artículo 1017 Inc. a) y b), Arts. 1899, 1901, 1903, 1905 y concordantes del Cod. Civil 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 NORMA DELIA AGUILAR, DNI N° 5.186.568, fijando como fecha de inicio de la posesión en el año 1.993, de un lote de terreno ubicado en la calle San Martín s/n de la localidad de Tilisarao, Partido Renca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/42/92 en fecha 19 de Octubre de 1.992, se designa como **Parcela "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Calle Publica sin pavimentar y mide desde el punto C al punto D (1): 25,74 m; al **Este** linda con calle San Martín y mide desde el punto D (2) al punto A: 23,80 m; al **Sur** linda con Maria Clara Riba de Aguilar, Pd. 4408 Rec. Tilisarao y mide desde punto A al punto B: 22,40 m; al **Oeste** linda con Maria Clara Riba de Aguilar y mide desde el punto B al punto C: 31,20 m, todo lo que encierra una superficie total de SEISCIENTOS TREINTA Y DOS METROS

CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (632,76 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio, no se localiza padrón y no tiene observación alguna.

- 2) Imponer las costas a la actora.
- 3) Regular los honorarios del letrado Dr. Osvaldo Jorge Albet, en el 15 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiera actuado en el carácter de apoderado, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Art. 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 al 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 líbrense 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