



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO VEINTINUEVE.

Concaran, San Luís, veintitres de noviembre de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “BIOLATTI SILVIA NELSI C/GATICA LUIS BERNARDO S/POSESION VEINTEAÑAL” EXPTE N° 267578/14, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 60/62 se presenta por medio de apoderada la Sra. BIOLATTI SILVIA NELSI, 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 Ruta Provincial N° 1 y Calle Publica 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 Enrique O. A. Rubio y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/277/12 en fecha 27 de marzo de 2.013, se designa como Parcela “9”, con una superficie de DOS MIL DOCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (2.228,61 m<sup>2</sup>), con los linderos, medidas, superficie y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 330.098 de la Receptoría de Tilisarao, a nombre de Luís Bernardo Gatica.

En cuanto a los hechos relata que la actora que compro el inmueble objeto de autos el 21/07/1988 a la Sra. Estela Olga Aguilar de Sosa mediante boleto de compraventa, continuando la posesión que hasta esa fecha había ejercida la Sra. Aguilar de Sosa sobre dicho inmueble.

Que en dicha inmueble se encontraba construida una casa, la que fue ampliada, construyéndose además un tinglado. De esta forma, y gracias a grandes

sacrificios propios y de su cónyuge comenzó a vivir, conservar y ampliar las comodidades del inmueble. Destaca que, se han abonado los correspondientes impuestos inmobiliarios y municipales.

Aduce que en el año 2012, a los fines de regularizar la situación del inmueble se confecciono el plano de mensura, señalando por ultimo que en la actualidad continua poseyendo el inmueble de manera continua, pública, pacífica, e ininterrumpida. Efectúa demás consideraciones de hecho y derecho en relación al carácter de la posesión, destacando que han efectuado innumerables actos posesorios, remitiéndome a lo allí dicho. Funda en derecho su pretensión, ofreciendo prueba y solicitando se declare adquirida la posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción.

A fs. 70 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Luís Bernardo Gatica y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 71 cedula de notificación diligenciada a la Municipalidad de Villa del Carmen.

Con fecha 11/12/17 obra partida de defunción del Sr. Luís Bernardo Gatica.

Con fecha 5/02/15 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario en fecha 17/06/15, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide 23/06/15.

Con fecha 06/09/14 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 12/08/15 obra contestación de del R.J.U. de la Prov. de S. Luís informando que se registra inscripta sucesión a nombre del Sr. Gatica Luís Bernardo.

Con fecha 17/03 y 01/04/16, se acompañan constancia de diligenciamiento de oficios al Gobierno de la Provincia y Municipalidad de Villa del Carmen. Con fecha 29/06/13 obra acta de defunción de Gregoria Torres.

Con fecha 7/04/16 se acompaña constancia publicación de Edictos en la Municipalidad de Villa del Carmen, San Luís.

Con fecha 5/08/16 obra contestación de del R.J.U. de la Prov. de S. Luís informando no se encuentra apertura de sucesión a nombre de Gregoria Torres.

Con fecha 14/09/16 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 17/11/16 la prueba ofrecida por el actor, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 4/11/16 obra informe del actuario adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial practicada por S.S., en fecha 27/10/16.

Con fecha 14/12/16 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 7/03/17 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes.

Con fecha 21/03/17 obran alegatos acompañados por la actora.

Con fecha 17/05/17 se acompaña certificado de libre deuda expedido por la Dirección de Ingresos Públicos de la Prov. de San Luís.

Con fecha 10/07/17 se acompaña informe de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de donde se desprende que no existe superposición ni modificación, y no afecta tierras fiscales.

Con fecha 26/07/17 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 ésta 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 en autos, de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente: el Sr. Domínguez Sonia Margot, declara: A la Segunda: Si lo conozco el fondo da sobre la ex ruta N° 1. A la Segunda: Silvia Nelsi Biolatti hace mas de 25 años, 28 años. A la Tercera: han hecho ampliación de vivienda, tinglado, cierre perimetral, plantaciones, tienen gallinero, gallinas, tienen agua potable, cloacas, refacciones a la vivienda.- A la Cuarta: Silvia Nelsi Biolatti con su familia. A la quinta: a Silvia Nelsi Biolatti porque hace años que la veo que vive ahí y es quien ha hecho las mejoras. A la Sexta: no, desconozco. A la Séptima: a Ilda Nievas de Villanueva. A la Octava: lo se porque nos conocemos todos es un pueblo chico y nos conocemos todos.

Norma Graciela Ortiz, declara: "A la Tercera: **Biolatti** Silvia Nelsi y desde que yo la conozco desde hace mas de 25 años. A la Cuarta: Si una pieza, galería, garaje, un tinglado, plantaciones, gallinero, tiene luz, agua, esta cerrado todo el perímetro con tejido y tiene rejas al frente. A la quinta: Silvia Nelsi Biolatti y su esposo. A la Sexta: A Biolatti Silvia Nelsi. A la Séptima: No. A la Octava: No se. **A la Novena**: Porque soy vecina de ellos. A la Décima: Si toda la gente del pueblo.

Clelia Alicia Torres, declara: "A la Tercera: Silvia Nelsi y desde hace 30 años por ahí mas o menos. A la Cuarta: si hay una ampliación de la vivienda, hizo un garaje y un dormitorio un galpón, plantación, tiene servicios de luz, agua, está casi todo

cerrado. A la quinta: Silvia Nelsi Biolatti. A la Sexta: A Silvia Nelsi. A la Séptima: no. A la Octava: A la Sra. Nievas no recuerdo su nombre. **A la Novena:** Porque soy vecina. A la Décima: Si la gente del pueblo sabe.

Felipe Eduardo Rodríguez, declara: “A la Tercera: LA Señora Nelsi Biolatti desde hace unos 25 años. A la Cuarta: Si le han hecho un galpón, un garaje, cierre perimetral, le han puesto plantas, tiene servicio de luz agua. A la quinta: Las ha realizado la Sra. Nelsi con su familia. A la Sexta: A la Sra. Nelsi Biolatti.- A la Séptima: No. A la Octava: No recuerdo a quien le compró.- **A la Novena:** Porque cuando yo la conocí a ella ya vivía ahí, yo trabajo al lado, somos vecinos y siempre estuvo ella.

El día 27 de octubre del 2016, se constituye la Secretario del Juzgado, Dra. Vilma Simioli en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/277/12 de las Parcelas 9, juntamente con la actora y su patrocinante Dra. Paola Vila, 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 interrumpen esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

De la inspección judicial se deduce que se ha efectuado construcciones y mejoras de las instalaciones existentes (ej. parquizacion, cerramiento, construcción de un galpón etc.) y que las mismas son de aparente larga data. Por su parte, los testigos –algunos de vecinos del inmueble- cuyas declaraciones obran en autos, son contestes y sostienen que conocen a la actora como dueña del inmueble objeto de autos desde

hace aproximadamente 25 a 30 años, como así también reconocen que el promoviente es quien ha efectuado las mejoras existentes en el inmueble.

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 la fecha en que lo adquirió a la Sra. Ilda Luisa Nievas de Villanueva, ello en fecha 21 de junio de 1988, continuando con la posesión ejercida por esta última, habiendo llevado a cabo 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 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, la fecha de celebración del contrato de compraventa obrante a fs. 3, 21 de junio de 1988.

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 BIOLATTI SILVIA NELSI en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora por vía

de usucapión, fijando como fecha de inicio de la posesión, la fecha de celebración del contrato de compraventa obrante a fs. 3, 21 de junio de 1988.

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 a la actora, regulando los honorarios de su abogada patrocinante, Dra. Paola Vila en el 12 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubiere actuado como apoderada, 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 y lo prescripto por los artículos 24, 25 y concordantes de la Ley 14.159, y aplicables del Cod. Civ 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 BIOLATTI SILVIA NELSI, DNI N° 16.282.813, tomando como fecha de inicio de la posesión el 21 de junio de 1988, de una fracción de terreno ubicado en Ruta Provincial N° 1 y Calle Publica 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 Enrique O. A. Rubio y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/277/12 en fecha 27 de marzo de 2.013, se designa como Parcela "9" y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 9., con una superficie de DOS MIL DOCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (2.228,61 m<sup>2</sup>), con los linderos, medidas, superficie y demás

datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 330.098 de la Receptoría de Tilisarao, a nombre de Luís Bernardo Gatica.

- 2) Imponer las costas a la actora.
- 3) Regular los honorarios de la Dra. Paola Vila en el 12 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderada, 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, 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*