



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CUARENTA Y CUATRO.

Concaran, San Luís, veintiocho de diciembre de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “ORALIDAD LAGOS MARIA LUISA C/TORRES JOSE FAUSTINO Y OTROS S/POSESION VEINTEAÑAL” EXPTE N° 234614/12, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 13 se presenta la Sra. LAGOS MARIA LUISA, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de un inmueble ubicado en los Piquillines, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Mauricio T. Aguil y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/34/10 en fecha 5 de agosto de 2010, se designa como **Parcela “1”** con una superficie de DIECINUEVE HECTAREAS OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO CUADRADOS (19 Has 8.845 m²) con los linderos, medidas, superficie y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 29 de Chacabuco- F° 213-N° 4.315 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 2019 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de María Francisca González de Torres, Vicente González, José Faustino Torres (padre), Epifania Ramona Funes, Saturnina Filomena González y Pedro Teodoro Videla.

En cuanto a los hechos relata el actor que comenzó a poseer el inmueble aproximadamente 45 años, juntamente con su esposo fallecido José Dionisio Torres, mediante compra que formalizaran a Ricardo Torres. Manifiesta

que a partir de ese momento, inicio una serie de construcciones y mejoras para luego habitar allí.

Que el inmueble mencionado se encontraba en estado de abandono, al momento del inicio de su posesión, por lo que procedió a cultivar la tierra. Relata que de este modo y con grandes sacrificios la actora y la familia fueron construyendo su casa en el inmueble. En el año 2010 se encomendó la confección de la mensura con el ing. agrimensor Mauricio T. Aguil, abonándose la totalidad de los impuestos. Efectúa demás precisiones a lo que me remito. Ofrece información sumaria y la prueba en que funda su acción.

A fs 21/31 (18/4/13) se acompaña informe de dominio y tierras fiscales y avalúo fiscal.

A fs 51 (23/07/13) se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de MARIA GRACIELA GONZALEZ DE TORRES, VICENTE GONZALEZ, JOSE FAUSTINO GONZALEZ (PADRE), EPIFANIA RAMONA FUNES, SATURNINA FILOMENA GONZALEZ y PEDRO TEODORO VIDELA y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del juicio, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 68/73 obran actas de defunción de Torres José Faustino (padre), Funes Epifanía de San Ramón, González de Torres Maria Francisca, González Vicente, González Saturnina Filomena y Videla Pedro Teodoro, todos demandados.

Con fecha 23/10/14 obra contestación del RJU., informando que no se encuentra inscripta sucesión a nombre de Torres José Faustino, Funes Epifanía de Ramón, González Saturnina y González Vicente, encontrándose inscripta la sucesión de Videla Pedro.

Con fecha 25/03/15 obra contestación de oficio al Registro de Juicios Universales, que informa que no se encuentra apertura de sucesión a nombre de la Sra. Maria Francisca González de Torres.

Con obran constancias de publicación de edictos (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 18/06/16, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide en fecha 25/6/15, solicitando se cumplimente con las medidas pendientes.

Con fecha 22/6/14, (fs 63/66) se acompaña acta de colocación de cartel con intervención de la juez de paz de la localidad de Villa del Carmen.

Con fecha 01/07/16 se acompaña oficio diligenciado del Registro de la Propiedad Inmueble (anotación de litis).

Con fecha 31/08/16, se lleva a cabo información sumaria, respecto de la Sra. EPIFANIA RAMONA FUNES en razón de que no se ha podido dar con su respectivo domicilio y/o certificado de defunción ni se le conoce herederos.

Con fecha 08/09/16 obra oficio de la Policía de San Luís, Destac. N° 32 Villa Del Carmen, Unidad REGIONAL III, con fecha 14/09/16, obra informe de la Municipalidad de la localidad de Villa del Carmen, que informan que la que la Sra. EPIFANIA RAMONA FUNES, es persona fallecida hace muchos años.

Con fecha 24/09/16 obra informe del Registro Electoral de la Nación y con fecha 15/10/16 del Juzgado de Paz de la localidad de Naschel y Registro Civil de la localidad de Villa del Carmen, quienes informan que la Sra. Epifania Ramona Funes es persona fallecida y que no se le conocen herederos.

Con fecha 28/10/16 se aprueba la Información Sumaria rendida en autos.

Con fecha 1/12/2016 se acompaña declaratoria de herederos de Videla Pedro Teodoro.

Con fecha 28/04/17 la Sra. Videla Iris Norma se allana de la presente demanda en todo y cada uno de sus términos.

Con fecha 14/06/17 obra informe del Registro de Juicios Universales de la Provincia de San Luís que no se encuentra apertura de sucesión a nombre de Vicente González, José Faustino Torres (Padre), Saturnina Filomena González.

Con fecha 26/06/17 se abre la causa a prueba, llevándose a cabo audiencia preliminar el día 26 de Julio de 2017 con la presencia del letrado patrocinante de la actora Dra. Paola Vila, donde se consensó la producción de la prueba conducente, proveyendo las mismas de conformidad, habiéndose producido conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 17/08/17 obra informe del actuario, quien informa que el día 15/8/17 se realizó inspección judicial en los presentes autos, cuya filmación obra en archivo adjunto.

Informe de dominio agregado en fecha 29/8/17, libre deuda acompañado en fecha 19/09/17.

Con fecha 23/09/17 obra certificado de libre deuda del padrón objeto de autos, (al Periodo 29-09-2017).

Con fecha 13/10/17 obra oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, (no existen modificaciones ni superposiciones, ni afecta tierras fiscales).

Con fecha 26/09/17 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa, la que obra en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial, se tiene presente el desistimiento de los testigos no comparecientes, habilitándose audiencia supletoria a fin de que concurren los hijos de la actora, a prestar conformidad o no con el presente tramite.

Con fecha 29/09/17 se acompañan las partidas de nacimiento pertenecientes a los hijos legítimos de la actora Sra. Lagos María Luisa, a saber: Torres Bilma, Torres Graciela Gladys, Torres María Luisa, Torres Servando, Torres José Yladio, Torres Juan Carlos y Torres Jorge Mario. Asimismo se acompaña actas de Defunción del Sr. José Dionicio Torres, (cónyuge) y Nilda Torres hija de la actora.

Con fecha 3/10/17 se lleva a cabo audiencia supletoria a la de vista de causa, la que obra en archivo adjunto, donde comparecen los hijos de la actora y prestan conformidad al presente tramite. La actora produce alegato "in voce" y se clausura el periodo probatorio, previo informe del actuario sobre la prueba producida.

Con fecha 5/10/17 se cumple con la Vista al Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 6/10/17 sin objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 13/10/17 obra oficio diligenciado de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (avalúo, no existe superposición ni modificación).

En fecha 24/10/17 se llaman autos para dictar sentencia, lo que 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 videofilmadas obrantes en autos en archivo adjunto de fecha 26/09/17, 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 señalan que conocen a la Sra. Lagos María Luisa y afirman que es la dueña del inmueble objeto de autos desde hace muchos años; - aproximadamente mas de treinta o cuarenta años-, 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.

Asimismo, tengo presente que en fecha 3/10/17, los hijos de la actora prestaron conformidad al presente tramite en la audiencia supletoria habilitada a tal fin. Que en fecha 29/09/17, se dio cumplimiento con lo ordenado por la suscripta, acompañándose acta de defunción de Torres José Dionicio (esposo de la actora) y de TORRES NILDA (hija de la actora) y actas de nacimiento de los hijos de la actora.

El día 15/08/17, se practica inspección judicial, en relación al plano de mensura 4/34/10, Parcela 1, 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, (aproximadamente 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 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. Tengo presente también que la actora ha poseído el inmueble junto a su esposo, quien falleció conforme partida de defunción constancias de fecha 29/7/17, habiendo prestado conformidad los hijos del matrimonio.

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 1970.

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 LAGOS MARIA LUISA 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 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 a la actora, regulando los honorarios de los letrados de la actora; Dr. Francisco Muñoz y Dra. Paola Vila, en el 14 % del monto del proceso en forma conjunta, con más el 40 % para aquel profesional que 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. Del porcentaje regulado corresponde el 60 % para la Dra. Paola Vila y el 40 % para el Dr. Francisco Muñoz, atento la actuación de cada uno en las distintas etapas del proceso. 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 MARIA

LUISA LAGOS, LC N° 1.769.891, fijando como fecha de inicio de la posesión en el año 1970, de un inmueble ubicado en los Piquillines, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Mauricio T. Aguil y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/34/10 en fecha 5 de agosto de 2010, se designa como **Parcela "1"** con una superficie de DIECINUEVE HECTAREAS OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO CUADRADOS (19 Has 8.845 m²) con los linderos, medidas, superficie y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 29 de Chacabuco- F° 213-N° 4.315 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 2.019 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de María Francisca González de Torres, Vicente González, José Faustino Torres (padre), Epifania Ramona Funes, Saturnina Filomena González y Pedro Teodoro Videla.

- 2) Imponer las costas a la actora.
- 3) Regular los honorarios de los letrados de la actora; Dr. Francisco Muñoz y Dra. Paola Vila, en el 14 % del monto del proceso en forma conjunta, con más el 40 % para aquel profesional que 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. Del porcentaje regulado corresponde el 60 % para la Dra. Paola Vila y el 40 % para el Dr. Francisco Muñoz, atento la actuación de cada uno en las distintas etapas del proceso. 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 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