



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO TRECE.

Concaran, San Luís, primero de febrero de dos mil dieciocho.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "ZAVALA, RUBEN ILARIO S/  
POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE. N° 177327/8, traídos a despacho con el objeto de  
dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 18/19 se presenta por derecho propio el Sr.  
Rubén Ilario Zavala 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 Publica s/nombre, Santa Rosa, partido Santa  
Rosa, departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de  
Mensura confeccionado por la Ing. Agrimensora María Inés Martín y aprobado por la  
Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 26 de  
octubre de 2.007 bajo el N° 6/167/07, se designa como **PARCELA "1"** ", con una  
superficie total de CUATRO HECTAREAS, NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y  
UN METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (4  
Has. 9961,51 m<sup>2</sup>), con los linderos, medidas 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 Padrón N° 1626 de la Receptoría de Santa Rosa a nombre de José Dardo  
Zavala.

En cuanto a los hechos manifiesta que detenta la posesión de dicho inmueble  
desde hace mas de 40 años a la fecha, posesión que ha ejercido de forma pública,  
pacífica e ininterrumpida, habiendo nacido y criado en la casa ubicada en el inmueble,  
dado que sus padres fallecidos vivieron toda su vida allí.

Siendo mayor de edad, comenzó a poseer el inmueble descrito a título de  
dueño, realizando varios actos posesorios, tales como tareas de alambrado, limpieza,  
desmalezado, conexión de red de agua potable y luz eléctrica. Agrega que a los fines  
de regularizar la situación legal realizo a su costo el plano de mensura, como así  
también ha abonado los impuestos inmobiliarios. Ofrece la prueba en que funda su  
acción.

A fs. 24 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva  
veinteañal en contra de José Dardo Zavala y/o sus herederos y/o quienes se

consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

Que a fs. 33/37 lucen agregados edictos publicados en el Diario de la República y Boletín Oficial por el termino de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 39, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 40, solicitando medidas.

A fs. 29 obra acta de constatación de colocación de cartel indicativo y vista fotográfica del mismo.

Que a fs. 44 luce copia certificada de acta de defunción del demandado Sr. José Dardo Zavala.

Que en fecha 06/11/2014 se abre la causa a prueba, proveyéndose en fecha 27/05/15 la prueba ofrecida por la actora, habiéndose producido conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 14/05/15 obra informe del actuario, adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial practicada por S.S. en fecha 12/05/15.

Que en fecha 17/06/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Que en fecha 07/08/15 se clausura el periodo de prueba y en fecha 05/10/15 se ordena la vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 21/10/15.

Con fecha 25/10/15 el actor interpone recurso de apelación en contra del decreto de fecha 15/10/2015.

En fecha 21/06/16 la Cámara de Apelaciones de Concaran hace lugar, al recurso de apelación interpuesto revocando el decreto de fecha 15/10/15.

Con fecha 28/09/16 obra informe del Registro de Juicios Universales de la Provincia de San Luís, informando que no se encuentra sucesión a nombre de José Dardo Zavala.

Con fecha 21/10/16 obra informe del actuario, adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial practicada por S.S. en fecha 18/10/2016.

Que en fecha 06/07/17 luce agregado informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no existe superposición ni modificación, no afecta tierras fiscales), corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 01/08/17.

Que en fecha 22/08/17, obra certificado de libre de deuda actualizado del inmueble objeto de autos. Con fecha 11/09/17 se acompaña fotocopia de DNI del actor.

Que en fecha 12/09/17 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 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, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en fecha 17/06/15. El Sr. Quillay Juan Carlos declara: "... Para que diga si conoce el inmueble que da cuenta el plano de mensura N° 6/167/07). Responde: Si lo conozco. Para que diga si sabe quién es dueño de dicho inmueble y en su caso desde cuándo. Responde: El Sr. Zavala yo tengo como conocimiento al padre de Rubén Zavala el Sr. Dardo Zavala que ya falleció hace mucho tiempo, y después sigue poseyendo Rubén Zavala hasta la fecha. Para que diga si sabe que actos posesorios han realizado los Sres. Zavala antes mencionados. Responde: Cuando yo he trabajado con Rubén haciendo reparación de alambres, limpieza de tierra, he sembrado sorgo, maíz, riego, todo por orden de Rubén, don Dardo había hecho una casa, tiene medidor de luz la casa no esta habitada, ahora esta venida abajo, esta todo alambrado, hemos hecho bretes y corrales, Rubén nació en esa casa. Para que diga si la posesión de don Dardo Zavala y Rubén Zavala ha sido publica siempre. Responde: Si. Para que diga si la posesión ha sido interrumpida. Responde: No..."

Que el Sr. Godoy Julio Ramón relata: "... Para que diga si conoce el inmueble de da cuenta el plano de mensura N° 6/167/07. Responde: Si lo conozco. Para que diga si sabe quién es dueño de dicho inmueble y en su caso desde cuándo. Responde: Era de don Dardo Zavala y ahora de Rubén Zavala, hace muy mucho tiempo que ellos están ahí, yo me acuerdo de que cuando tenía 13 o 14 años y don Dardo vivía ahí tenía

su casa, que ahora se ha caído una parte, tenía luz y hay medidor todavía. Para que diga si sabe que actos posesorios han realizado los Sres. Zavala antes mencionados. Responde: don Dardo Zavala tenía un almacén ahí, sembraba verduras, tenían animales. Don Dardo murió hace más de 40 años. Después siguió Rubén, que mantiene los alambrados, hay bretes, corrales y cría algunos animales.- para que diga si la posesión de Dardo Zavala y Rubén Zavala ha sido publica siempre. Responde: Si. Para que diga si la posesión ha sido pacífica. Responde: Si. Para que diga si la posesión ha sido interrumpida. Responde: No...”

El Sr. Godoy José Carlos declara: “...Para que diga si conoce el inmueble de da cuenta el plano de mensura N° 6/167/07. Responde: Si lo conozco, soy vecino campo de por medio al sur. Para que diga si sabe quién es dueño de dicho inmueble y en su caso desde cuándo. Responde: Rubén Ilario Zavala hace poco mas de 40 años, antes era se su papa Don Dardo Zavala hasta que falleció como hace 50 años. Para que diga si sabe que actos posesorios han realizado los Sres. Zavala antes mencionados. Responde: Don Dardo Zavala tenía una casa que ahora está la tapera, sabía tener un almacén, tenía un sembradío de alfalfa, maíz, hacia quinta (cebolla, ajos, etc), tenía animales, después que muere don Dardo sigue Rubén que tiene animales, hay bretes, corrales hechos por Rubén yo le ayude también a hacerlos. Trabajamos juntos con Quillay. : Si. Para que diga si la posesión ha sido pacífica. Responde: Si. Para que diga si la posesión ha sido interrumpida. Responde: No...”

Que en fecha 18/10/16, el Secretario del juzgado, juntamente con el actor, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura N° 6/167/07 PARCELA “1”, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con lo manifestado por el actor y con el resto de la prueba producida, en especial, las testimoniales supra merituadas.

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 también no obra 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.

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, 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. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere 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, 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.

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 hace más de 40 años, sin fecha exacta, considero prudente fijar como fecha de inicio de la posesión, el año 1970.

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 el Sr. ZAVALA RUBEN ILARIO 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 el año 1970.

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 al actor, regulando los honorarios de los letrados actuantes, Dra. Emilia Zuasquita y Dr. Benito Moisés Fara, en el 14 % del monto del proceso, en forma conjunta. Para el letrado que hubieren actuado como apoderado, deberá adicionarse un 40 %, ello siguiendo las pautas de la LH. Del porcentaje regulado corresponde el 60 % para el Dr.

Benito Moisés Fara y el 40 % restante para la Dra. Emilia Zuasquita, atento a 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 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 RUBEN ILARIO ZAVALA DNI N° M6.813.010, con fecha de inicio de la posesión a partir del año 1970, de una fracción de terreno ubicado en Calle Publica s/nombre, Santa Rosa, partido Santa Rosa, departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por la Ing. Agrimensora María Inés Martín y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 26 de octubre de 2.007 bajo el N° 6/167/07, se designa como **PARCELA "1"** con los linderos, medidas 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 Padrón N° 1626 de la Receptoría de Santa Rosa a nombre de José Dardo Zavala.
2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del letrado patrocinante Dra. Emilia Zuasquita y Dr. Benito Moisés Fara en el **14 %** del monto del proceso, en forma conjunta. Para el letrado que hubieren actuado como apoderado, deberá adicionarse un 40 %, ello siguiendo las pautas de la LH. Del porcentaje regulado corresponde **el 60 %** para el Dr. Benito Moisés Fara y el **40 % restante** para la Dra. Emilia Zuasquita, atento a 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 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 en el sistema informático por la DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO, jueza, 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.*