



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO QUINCE

Concaran, San Luís, uno de febrero de dos mil dieciocho

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "NECCHI ROSARIO MARGARITA C/SANCHEZ RODRIGUEZ SANTIAGO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA" EXPTE N° 269823/14, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 43/46 se presenta ROSARIO MARGARITA NECCHI, por derecho propio, 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 Calle Guemes y Pringles 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 Ing. Agrim. Alberto Echenique y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/36/89 en fecha 24 de julio de 1.989, se designa como **Parcela "27"**, con una superficie de SEISCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS (609,02 m²) con los límites 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 330016 y el Padrón 330017, ambos de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Santiago Sánchez Rodríguez.

En relación a los hechos, relata que comenzó a poseer el inmueble objeto de autos mediante boleto privado celebrado con el Sr. Santiago Sánchez Rodríguez, allí construyó su vivienda junto a su esposo, la que cuenta con un jardín, árboles frutales, etc. Dicho lote se encontraba abandonado, por lo que comenzó a cultivarlo, manteniéndolo desmalezado.

Destaca que ha abonado los servicios básicos de vivienda, tales como agua, luz y los correspondientes impuestos inmobiliarios y municipales.

Agrega que a partir del año 1989, a los fines de regularizar la situación del presente inmueble, ordeno la confección del plano de mensura, a través del Ing. Agrim. Alberto Echenique.

En cuanto al carácter de la posesión, aduce que la misma a sido ejercida con animus dominis en forma publica, pacífica y no interrumpida de manera ostensible por un plazo mayor a los veinte años. Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, de reconocimiento judicial e informativa, y peticona que oportunamente se haga lugar a la demanda en todas sus partes, declarando adquirido el dominio del inmueble individualizado.

Con fecha 30/10/14 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de SANCHEZ RODRIGUEZ SANTIAGO y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

Con fecha 22/12/14 obra cedula de notificación debidamente diligenciada a Municipalidad de Villa del Carmen.

Con fecha 5/05/15 obra contestación de oficio del Registro Público de Juicios Universales de la Provincia de San Luís informando que no se encuentra apertura de sucesión a nombre de Sánchez Rodríguez, Santiago.

Con fecha 12/06/15 se acompaña acta y vistas fotográficas de colocación de cartel, conforme fuera ordenado, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 05/09/15, se acompaña Oficio diligenciado a Fiscalía de Estado Gobierno de la Provincia de San Luís.

Con fecha 03/03/16 se acompañan edictos publicados en el Diario y cuatro en el Boletín Oficial por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario en fecha 9/05/16, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide en fecha 16/05/16 reservando el derecho de expedirse sobre el fondo de la cuestión una vez producida la prueba.

Con fecha 24/05/16 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 22/09/16 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 15/09/16 obra informe del actuario adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial efectuada por S.S. en fecha 8/09/16.

Con fecha 06/10/16 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 26/10/16 se acompaña informe de dominio del inmueble objeto de autos.

Con fecha 15/11/16 se acompaña contestación de oficio de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

Con fecha 29/11/16 obra certificado de Libre Deuda del Padrón 330.017.

Con fecha 16/12/16 obra oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no tiene superposición ni modificación).

Con fecha 19/12/16 se clausura el periodo de prueba, corriéndose Vista al Sr. Defensor de Ausentes quien se expide en fecha 04/04/17 no teniendo objeciones legales que formular. Con fecha 07/03/17 la actora acompaña alegatos.

Con fecha 28/06/17 se acompaña oficio diligenciado de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no afecta tierras fiscales, no existe superposición ni modificación al plano presentado en autos).

En fecha 15/08/17 se acompaña certificado de libre deuda- Periodo año 2017, (al 10/09/17) y 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 de fecha 06/10/16, donde se desprenden los siguientes relatos de los testigos: Portela Maria Del Carmen declara: *"A la segunda: Si, está entre calle Pringles y Guemes, en Villa del Carmen.- A la tercera: A Margarita Necchi desde que yo tengo uso de razón.- A la cuarta: Si siempre ellos han estado arreglando, tiene vivienda, siempre han ampliado, tiene plantaciones, flores, cierre perimetral, buen mantenimiento, bien cuidada la casa, siempre vivió ahí la Sra. - A la quinta: La Sra. Margarita Necchi.- A la sexta: a la Sra. Margarita Necchi.- A la séptima: No, no tengo conocimiento.- A la octava: Al SR. Santiago Sánchez Rodríguez.- A la novena: Ella vivió siempre desde que yo tengo uso de razón está viviendo ella ahí, yo tengo 50 años de edad.- A la décima: Lo se porque nos conocemos, yo nací ahí, por ser vecinos al ser un*

pueblo chico todos nos conocemos.- A la decimoprimera: Si, claro la mayoría de la gente del pueblo.-

Feliciano Sergio Edgar Pérez declara: A LA SEGUNDA: Si lo conozco.- A LA TERCERA: Desde que tengo uso de razón ya estaba la Sra. Necchi. yo tengo 45 años de edad.- A LA CUARTA: Si ha ampliado, cierre perimetral, plantación de árboles, ha mejorado bastante.- A LA QUINTA: Ella con su familia. la Sra. Necchi.- A LA SEXTA: A la Sra. Necchi.- A LA SEPTIMA: No, que yo sepa no.- A LA OCTAVA: Por dichos así al Sr. Sánchez.- A LA NOVENA: Desde que tengo uso de razón vivía la Sra. Necchi.- A LA DECIMA: Porque somos conocidos, pueblo chico todos nos conocemos, todo se sabe.- A LA DECIMA PRIMERA: Si, todo el pueblo lo sabe.-

Ricardo Roberto Videla, declara: A LA TERCERA: Doña Margarita Necchi desde que yo me acuerdo 30, 40 años.- A LA CUARTA: Si, remodelación de la casa, plantaciones, esta cerrado con tapial. - A LA QUINTA: doña Margarita.- A LA SEXTA: A doña. Margarita Necchi.- A LA SEPTIMA: No.- A LA OCTAVA: a don Santiago Sánchez.- A LA NOVENA: No, no recuerdo, se por mi familia que de toda la vida, pero que yo me acuerdo hace 30, 40 años.- A LA DECIMA: Por ser vecino del pueblo.- A LA DECIMO PRIMERA: Si todo el pueblo

José Domingo Musso, declara: A LA SEGUNDA: Si lo conozco bien.- A LA TERCERA: LO posee doña Margarita Necchi debe ser desde el año 1965.- A LA CUARTA: ella compró un sitio fue edificando una casa, tiene una parte con frutales. flores, tiene todo bien ordenadito, está todo cerrado con paredón.- A LA QUINTA: Ella con la familia. Doña Margarita.- A LA SEXTA: A doña Margarita porque no hay otra.- A LA SEPTIMA: No. seguro que no.- A LA OCTAVA: A Santiago Sánchez Rodríguez.- A LA NOVENA: Fue en el año 1965.- A LA DECIMA: Yo la conozco de años, yo a doña Margarita la conozco del año 1960.- A LA DECIMO PRIMERA: Si sabe todo el pueblo, todos conocen a la abuela, debe ser una de las mas viejas que hay.

El día 8 de septiembre del 2016, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/36/89 de la **Parcela 27**, la suscripta, juntamente con la actora y su patrocinante, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

Así, entiendo que el Animus Dominis de la actora, 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 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, la promoviente ha demostrado que posee el inmueble desde aproximadamente 30 a 40 años, habiendo llevado a cabo 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 del actor comenzó hace más de 40 años, considero prudente fijar como fecha de inicio de la posesión, el año 1980.

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 ROSARIO MARGARITA NECCHI en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora por vía de usucapión, con fecha de inicio de la posesión 6 de noviembre de 1980.

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, no habiendo existido oposición, impongo las costas del proceso a los actores, regulando los honorarios de los letrados intervinientes en el presente proceso; Dra. Paola Mary Luz Vila en el 14 % del monto del proceso. Al porcentaje regulado deberá adicionarse el 40 % si hubiere actuado en calidad de apoderada, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia. 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 ROSARIO MARGARITA NECCHI L.C. N° 8.072.997 con fecha de inicio de la posesión a partir del año 1980, de un inmueble ubicado en Calle Guemes y Pringles 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 Ing. Agrim. Alberto Echenique y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/36/89 en fecha 24 de julio de 1.989, se designa como **Parcela "27"**, con una superficie de SEISCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS (609,02 m²) con los limites 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 330016 y el Padrón 330017, ambos de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Santiago Sánchez Rodríguez.
2. Imponer las costas a la actora.
- 3) Regular los honorarios de la Dra. Paola Mary Luz Vila, abogada de la actora, en el 14 % del monto del proceso. Al porcentaje regulado deberá adicionarse el 40 % si hubiere actuado en calidad de apoderada, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia. 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.