



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CUARENTA Y DOS.

Concaran, San Luís, catorce de marzo de dos mil dieciocho.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "RODRIGUEZ MARIEL ALEJANDRA C/SANCHEZ RODRIGUEZ SANTIAGO S/PRESCRIPCION ADQUISTIVA "ORALIDAD-FINAL" EXPTE N° 270479/14, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: que a fs. 31/34 se presenta por derecho propio RODRIGUEZ MARIEL ALEJANDRA 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 la calle Pringles s/n, entre calles Guemes y Belgrano de la localidad de Villa del Carmen, Departamento Chacabuco, partido Estanzuela, Provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Mauricio T. Aguil y registrado provisoriamente en la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro, en fecha 12 de diciembre de 2013 bajo el N° 4/182/13, se designa como PARCELA "31" con una superficie de QUINIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TRES DECIMETROS CUADRADOS (541m²,03 dm²), 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 los Padrones N° 330.016 y N°330.018 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Santiago Sánchez Rodríguez.

En cuanto a los antecedentes posesorios, relata que adquiere el inmueble en virtud de cesión de derechos y acciones posesorias que le fuera

otorgada a su favor, la Sra. Mónica Marta Esposito,(su madre) en fecha 12 de junio de 2014.

Destaca, que el inmueble al momento de ser adquirido por sus padres estaba totalmente abandonado y no poseía ninguna construcción por lo que comenzó a limpiarlo, construyendo una vivienda. De tal manera y gracias a grandes sacrificios de su familia, mantuvo y construyó la vivienda donde vive desde que nació hasta la actualidad, agregando que allí también nacieron sus hermanos.

Refiere que se han abonado los impuestos inmobiliarios y tasas municipales que gravan el inmueble, de manera regular durante todos estos años. En el año 2013 a los fines de regularizar la situación del presente inmueble se confeccionó plano de mensura. Efectúa demás consideraciones relativas al carácter de la posesión; ejercida animus dominis de manera pública, pacífica y no interrumpida, a la vista de todos los vecinos, no habiendo sido furtiva ni clandestina, a lo que se debe sumar la regularidad de actos posesorios llevados a cabo sobre dicho inmueble tales como cerramiento perimetral con alambre tejido, forestación, vivienda de material, entre otras mejoras que han sido llevadas a cabo por la actora y su familia. Ofrece prueba en que funda la acción.

Con fecha 23/10/14 obra del informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

Con fecha 31/03/15 informe de la Dirección Provincial Catastro Tierras Fiscales. Con fecha 20/04/16 obra Informe de Dominio.

Que en fecha 22/04/16 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de SANTIAGO SANCHEZ RODRIGUEZ y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

Con fecha 29/06/16 obra contestación de oficio del Registro Público de Juicios Universales de la Provincia de San Luis informando que no se encuentra apertura de sucesión a nombre de Santiago Sánchez Rodríguez.

Con fecha 18/07/16, obra oficio diligenciado de Oficio de la Municipalidad de Villa del Carmen. Con fecha 28/07/17 obra oficio diligenciado del Gobierno de la Provincia de San Luis.

Con fecha 19/08/16 obra acta de defunción de Santiago Sánchez Rodríguez.

Con fecha 5/06/16 Acta de Colocación de Cartel indicativo del trámite de la presente posesión, Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 7/03/17 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, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide en fecha 21/6/2017, solicitando se dé cumplimiento con las medidas pendientes.

Con fecha 27/03/17, obra constancia Publicación de Edictos en la Municipalidad de Villa del Carmen.

Con fecha 4, 10 y 22/05/17 obran constancias del diligenciamiento de edictos en la Municipalidad de Villa del Carmen.

Con fecha 6/06/17, obra contestación de Vista del Defensor de Ausentes.

Con fecha 28/06/17 se abre la causa a prueba, designándose audiencia preliminar para el día 27 de julio de 2017, proveyéndose la prueba ofrecida, habiéndose proveído conforme protocolo de prueba del proyecto de oralidad.

Con fecha 27 de julio de 2017 se celebra audiencia preliminar, con la presencia de la actora Rodríguez Mariel Alejandra y su letrada patrocinante Dra. Paola Vila, donde se consensua la producción de la prueba conducente,

habiéndose proveído conforme protocolo de prueba del proyecto de oralidad. Que se designa fecha de audiencia de vista de causa para el día 15/8/2017.

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

Con fecha 19/08/17 obra informe de dominio del inmueble objeto de autos.

Con fecha 19/09/17 obra certificado de libre deuda.

Con fecha 26/09/17 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa, cuya video registración obra en archivo digital adjunto, donde se produce la prueba testimonial, alegando "in voce" la Dra. Paola Vila, y en la cual se tiene presente el desistimiento de la testigo Torres Olga.

Con fecha 28/09/17 obra acompañada acta de defunción de Rodríguez Miguel Ángel, esposo de la actora.

Con fecha 9/10/17 previo informe del actuario sobre la prueba producida, se clausura el periodo de prueba, corriéndose Vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 22/11/17, sin objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 13/10/17 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no existe superposición ni modificación).

Con fecha 28/11/17 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 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 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 videofilmadas obrantes en autos en archivo adjunto (26/09/17), testimoniales que resultan contestes entre si, en relación al tiempo de la posesión que invoca la actora, siendo brindadas por vecinos del lugar, en virtud de la cual, manifiestan que conocen desde hace muchos años a la actora reconociéndola como la legítima dueña del inmueble objeto de autos. Agregan, que Rodríguez Mariel nació y creció en el inmueble en cuestión, viviendo allí junto con sus padres hasta que fallecieron, desde hace muchos años (más de treinta años). Asimismo de los testimonios brindados surge claramente que Rodríguez Mariel es quien ha efectuado todas las mejoras existentes en el inmueble, habiendo ejercido la posesión sin ser molestada por nadie, a la vista de todo el pueblo.

El día 15/08/17, la Secretaria del Juzgado, Dra. Vilma Simioli, se constituye en el inmueble objeto de autos, en relación a la Parcela 31 del plano de mensura 4/182/13, juntamente con la presencia de la actora y su letrada patrocinante, Dra. Paola Vila, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra meritadas.

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 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 con la documental agregada a fs. 5 (copias de Cesión de Derechos y Acciones Posesorias sellada por la DPIP, (Rentas de Concaran) efectuada por su madre Mónica Marta Esposito a favor de la actora. Que esto ha sido corroborado con las testimoniales rendidas, de las que surge acreditada la posesión del actor y la de sus antecesores en la posesión. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción, ello en virtud de instituto de accesión de posesiones.

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de la actora, sumada a la de sus antecesores en la posesión, en virtud del instituto de accesión de posesiones, cumple con el termino legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada, teniendo como fecha de inicio de la posesión de la actora, la fecha de la cesión de derechos y acciones de fs. 5, con fecha 12 de Junio de 2014 (Articulo 1905 Cod. Civ).

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 MOREIRA FAUSTINO 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 de la posesión, el 12 de Junio de 2014 (Art. 1905 Cod. Civ.).

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 la letrada patrocinante de la actora; Dra. Paola Vila, en el 14 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiera actuado como apoderada, 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

RODRIGUEZ MARIEL ALEJANDRA DNI N° 28.990.304, fijando como fecha de inicio de la posesión el 12 de Junio de 2014, de un inmueble ubicado en la calle Pringles s/n, entre calles Guemes y Belgrano de la localidad de Villa del Carmen, Departamento Chacabuco, partido Estanzuela, Provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Mauricio T. Aguil y registrado provisoriamente en la Dirección de Ingresos Públicos,  rea Catastro, en fecha 12 de diciembre de 2013 bajo el N  4/182/13, se designa como PARCELA "31" con una superficie de QUINIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS CON TRES DECIMETROS CUADRADOS (541m²,03 dm²), 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 los Padrones N  330.016 y N 330.018 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Santiago Sánchez Rodríguez.

- 2) Imponer las costas a la actora.
- 3) Regular los honorarios de la letrada patrocinante de la actora; Dra. Paola Vila, en el 14 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubiera actuado como apoderada, 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 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