



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CINCUENTA.-

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

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "RODRIGUEZ PETRONA LUISA C/FERREYRA ROGER HUMBERTO, CABRERA DALMACIO Y OTROS. POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE N  176612/8, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 161/163 se presenta por medio de apoderado, la Sra. PETRONA LUISA RODRÍGUEZ 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 ubicada en Av. Fuerza Aérea Argentina s/n de Concaran, partido de Dolores, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos  rea Catastro y registrado provisoriamente el 17 de diciembre de 2.008 bajo el N  4/24/2007, se designa como **PARCELA "1"** todo lo que encierra una superficie total de NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON CATORCE DECIMETROS CUADRADOS (9.965,14 m²), con los linderos, medidas 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 T  7, (Ley N  3236) de Chacabuco- F  175-N  1349 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N  361021 de la Receptoría de Concaran a nombre de Dalmacio Juanario Cabrera, Isidro González, Walter Vogt, Juan Inocencio Villegas, Ector José Mosca y Roger Humberto Ferreyra.

En cuanto a los hechos expresa que el inmueble objeto de autos le corresponde por la posesión continua, publica, pacifica e ininterrumpida desde hace más de 20 años, en calidad de dueña.

Que como manera de exteriorizar actos posesorios, el actor realizo bajo su exclusiva costa la mensura correspondiente.

Refiere que durante todos estos años de la posesión ha llevado a cabo todo tipo de actos posesorios, entre los que se destacan el cierre perimetral del lote de terreno con alambrado de cinco hilos, postes y varillas de madera, limpieza del

permanente del terreno, mantenimiento de la vivienda, pago de tasas y servicios municipales, impuesto inmobiliario provincial, etc.

Por último destaca, que además de vivir allí junto a su familia, en la vivienda que se encuentra habitada por la actora, nació su hija Silvia Paola en el año 1987, hecho que acredita con el acta de nacimiento que acompaña a la presente demanda. También destaca que la actora nunca tuvo problemas con persona alguna a raíz de la posesión. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 170 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Dalmacio Juanario Cabrera, Isidro González, Walter Vogt, Juan Inocencio Villegas, Ector José Mosca y Roger Humberto Ferreira y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 193, contesta demanda el demandado Juan Inocencio Villegas, quien solicita el rechazo de la acción instaurada. Luego de la negativa de rigor, afirma que no resultan legales las pretensiones del actor y que la realidad de los hechos es muy distinta a la que narra el actor en la demanda, remitiéndome a sus dichos. Ofrece prueba y funda en derecho.

Que a fs. 196 lucen agregados edictos publicados en el Diario de la República y Boletín Oficial por el término de ley.

A fs. 204 comparecen y toman participación, los herederos del demandado Walter Vogt; Sres. Margarita Luisa y Adolfo Esteban Vogt, acompañan documental que acredita el vínculo invocado. A fs.197/203, acta de defunción del demandado Walter Carlos Vogt y actas de nacimiento de Margarita Luisa, Nelly Esther y Adolfo Esteban Vogt.

A fs. 210 comparecen y toman participación, los herederos del demandado Isidro González; Eduardo, Alicia, Julio Andrés y Alberto González, acompañan documental que acredita el vínculo invocado.

A fs. 214/215 obran cédulas debidamente diligenciadas a los demandados Eduardo, Alicia, Julio Andrés y Alberto González y Margarita Luisa y Adolfo Esteban Vogt.

A fs. 216/227 contestan demanda los herederos del demandado Isidro González; Sres. Eduardo, Alicia, Julio Andrés y Alberto González, solicitando su rechazo por los motivos allí expuestos a los que me remito. Que como principio legal niega todos y cada uno de los hechos invocados por el actor que sirven de fundamento en la demanda y que no sean de expreso reconocimiento en ese

memorial. Contestan demanda y oponen reconvencción por reivindicación, solicitando su rechazo por los motivos de hecho y derecho a los que me remito en honor a la brevedad. En relación a los hechos, afirma que la realidad de los mismos es muy distinta a la que narra el actor en la demanda, que el inmueble que se pretende usucapir es de propiedad de los herederos del Sr. Walter Vogt y de Isidro González, entre otros titulares de dominio. Que los condóminos demandados había destinado el inmueble para la instalación de una cooperativa de nombre "Cooperativa La Primitiva", cuyo proyecto no pudo llevarse a cabo. Que al fallecimiento de los titulares Vogt y González, los herederos sabían de la existencia del lote que se pretende usucapir, pero remitieron a realizar los trámites sucesorios una que todos se pudieran poner de acuerdo. Aproximadamente en el año 2000, las partes se anoticiaron de la ocupación ilegítima de la actora, generándose sucesivos reclamos con la actora. Efectúa demás consideraciones de hecho y derecho a las que me remito. Ofrecen prueba y funda en derecho.

A fs. 242/243 y fs. 284 se abre la causa a prueba, designándose audiencia de conciliación.

A fs. 277/279 obra contestación de la actora, al planteo de reivindicación interpuesto por los demandados. Que como principio legal niega todos y cada uno de los hechos invocados por el actor que sirven de fundamento en la demanda y que no sean de expreso reconocimiento en ese memorial. Afirma que la realidad de los hechos es muy distinta a la que narra el actor en la demanda, efectuando un relato sobre cuestiones de hecho y derecho a las que me remito y tengo por reproducidas. Efectúa demás consideraciones de hecho y derecho a las que me remito en honor a la brevedad. Ofrece prueba y funda en derecho.-

A fs. 290 y fs. 292 las partes ofrecen prueba.

A fs. 301 se proveen las pruebas ofrecidas por las partes, produciéndose conforme secuencias procesales de autos. A fs. 308 obra informe de dominio.

A fs. 320/322 obra informe del informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

A fs. 330 obra audiencia confesional de la actora, quien absuelve posiciones.

A fs. 331/334 y fs. 370/372 (de la actora) y fs. 349/351 y fs. 353, fs. 358 (de la demandada) obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial. A fs. 388 obra acta de reconocimiento judicial realizada por el oficial de justicia.

A fs. 333 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 334 no teniendo objeciones que formular. A fs. 395 obra informe del actuario dejando constancia de la presentación de alegatos.

Con fecha 15/12/17 se acompaña publicación de edictos en el Diario de la República.

Con fecha 21/04/15, se hacer lugar a la información sumaria ofrecida a fin de establecer los domicilios de los Sres. Dalmacio Juanario Cabrera, Ector José Mosca y Roberto Humberto Ferreyra, medida que es producida conforme secuencias procesales de autos; con fecha 10/08/15 obra contestación de oficio de la Policía, con fecha 14/08/15 oficio del Reg. Civil y en fecha 25/09/15 contestación del Correo Argentino.

Con fecha 2/12/15 se declara la caducidad de la prueba informativa restante de la Información Sumaria ordenada en fecha 21/04/15.

Con fecha 31/05/16 se acompaña contestación de oficio de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

Con fecha 01/08/16 se aprueba la Información Sumaria rendida en autos.

Con fecha 15/09/16 obra acta de constatación judicial, (Mandamiento N° 054/2016), realizada por la Oficial de Justicia quien se constituyo en el domicilio ubicado en Avda. Fuerza Aérea Argentina s/n de Concarán, Departamento Chacabuco, San Luis, no siendo atendida por persona alguna, procedió a constatar el estado del inmueble, no observando obra en construcción alguna.

Con fecha 18/11/16, obra oficio al Registro Propiedad Inmueble con la respectiva toma de razón de la medida de no innovar.

Con fecha 5/02/16 obra acta de cumplimiento de medida de no innovar ordenada mediante MAN N° 176612/5.

Con fecha 8/03/17 obra certificado de libre deuda. Con fecha 5/05/17 obra adjunto fotocopia de DNI de la actora.

Con fecha 22/05/17 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, (no existen modificaciones o superposiciones y no afecta tierras fiscales)

Con fecha 29/05/17 se llama autos para sentencia el que es dejado sin efecto en fecha 12/10/17 ordenándose acompañe informe de dominio actualizado correspondiente a la Parcela objeto de autos.

Con fecha 31/10/17 se acompaña informe de dominio actualizado, con lo que se tiene por cumplida con la medida ordenada en autos, efectivizándose el pase a autos ordenado 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 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 esa 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 a fs. 60/62, donde a fs. 331, OFELIA TERESA KAUFMAN, declara: "...A 2da, si conoce el inmueble que da cuenta el plano de mensura que obra a fs. 153 y que en este acto se le exhibe responde: Que si lo conoce, es colindante calle de por medio hacia el Oeste.- A 3ra. si sabe que persona ocupa el inmueble que se le ha exhibido y desde que fecha: responde: Si la Sra. Luisa o Petrona Rodríguez y sus hija , y yo más o menos tengo idea veinte años aproximado, porque no he llevado en cuenta específicamente los años. A 4ta., si sabe quien estaba en el inmueble antes de la Sra. Rodríguez, responde: Yo lo que se es que funcionaba un quesería, no se de quien era.- A 5ta., si la Sra. Rodríguez ha realizado trabajos o mejoras en el inmueble y en su caso indique los mismos: Responde: Si eso sí, ha arreglado el baño, lo ha refaccionado, ha hecho arreglos de agua, una pared nueva, lo se porque frecuento el patio de ella, y ella me ha ofrecido sanitarios usados del baño, por que yo me dedico a la construcción, pero no se los compré.- A 6ta.,si los actos que ha indicado realizados por la Sra. Rodríguez han sido a la vista de todas las personas. Responde: Si, lo deben haber visto, el baño es interno pero la pared es afuera, A 7ma., si aparte de la Sra. Rodríguez ha visto a alguna otra persona que se considere con derechos sobre el inmueble, desde la fecha en que ha indicado que esta ella. Responde: No, yo no tengo conocimiento, no he visto a nadie, siempre la vi a ella sola, cuando yo he pasado. A 8va, si el inmueble se encuentra cerrado en todo su perímetro, y en su caso quien lo hizo. Responde: Si, desde que yo he visto siempre eso ha estado cerrado y quien lo hizo no se.- A 9na., razón de sus dichos y de público y notorio Responde: Porque yo lo he visto personalmente. Si considera público y notorio, de la misma forma que uno lo ve lo verán los demás.

A fs. 332, NORA NOEMI GIACUSA, declara: "A la 3ra., si sabe que persona ocupa el inmueble que se le ha exhibido y desde que fecha: responde: Si la Sra. Luisa o Petrona Rodríguez, desde hace catorce años, desde el tiempo que vivo en Concarán, el

6 de febrero hizo catorce años. A la 4ta., si sabe quien estaba en el inmueble antes de la Sra. Rodríguez, responde: No, no lo sé.- A 5ta., si la Sra. Rodríguez ha realizado trabajos o mejoras en el inmueble y en su caso indique los mismos: Responde: Si ha realizado en la casa, tengo entendido que hizo el baño nuevo, pintar, lo del baño lo sé porque tanto ella como el albañil que se lo hizo que es también vecino lo veía que estaba trabajando, y la pintura porque lo he visto desde mi casa A 6ta., si los actos que ha indicado realizados por la Sra. Rodríguez han sido a la vista de todas las personas. Responde: Si, pienso que lo han visto que han traído material, lo han visto al albañil, como lo he visto yo lo han visto los demás. A la 7ma., si aparte de la Sra. Rodríguez ha visto a alguna otra persona que se considere con derechos sobre el inmueble, desde la fecha en que ha indicado que esta ella. Responde: No, no. A 8va., si el inmueble se encuentra cerrado en todo su perímetro, y en su caso quien lo hizo. Responde: Si, ya estaba cerrado cuando vine a Concarán, quizás ella ha hecho mejoras en el alambrado después que yo vine.- A 9na, razón de sus dichos y de público y notorio Responde: Soy vecina y lo he visto, tengo el hospedaje La Familia Sobre la Avenida, calle de por medio con el inmueble.

A fs. 333, MARIA ANA GOMEZ, declara: “A la 3ra, si sabe que persona ocupa el inmueble que se le ha exhibido y desde que fecha: responde: Yo hace 25 años que conozco a Petrona Luisa Rodríguez, y ella vivía y vive allí. A 4ta., si sabe quien estaba en el inmueble antes de la Sra. Rodríguez, responde: No, no lo sé.- A 5ta, si la Sra. Rodríguez ha realizado trabajos o mejoras en el inmueble y en su caso indique los mismos: Responde: Si porque ha hecho hacer baños, le ha puesto luz, no tenía agua, no tenía luz. Le ha puesto piso de cerámica.- sabía haber un señor trabajando alambrando.- Lo sé porque sabía ir y charlaba con ella, y ella me lo contaba, no tenía luz pobrecita de acá de la iglesia le ayudaban con mercadería y ropa para los niñitos. A 6ta., si los actos que ha indicado realizados por la Sra. Rodríguez han sido la vista de todas las personas. Responde: Si, si, la Sra. que ya falleció madre de Jorge Ponce que estaba en la iglesia le ayudaba. A 7ma., si aparte de la Sra. Rodríguez ha visto a alguna otra persona en el inmueble, desde la fecha en que ha indicado que esta ella. Responde: No, siempre ella con los niñitos, solo alguna persona que haya estado trabajando A 8va., si el inmueble se encuentra cerrado en todo su perímetro, y en su caso quien lo hizo. Responde: Si, pero no sé quien hizo el trabajo, nunca le pregunté a ella porque queda feo.-

A fs. 334, MIRTHA TERESA NAVARRO, declara; A 3ra, si sabe que persona ocupa el inmueble que se le ha exhibido y desde que fecha: responde: Si Petrona Luisa Rodríguez, y desde más o menos veinticinco años, porque nosotros vendíamos leche y ella estaba trabajando y después se quedó allí, era una quesería. A 4ta., si sabe quien estaba en la quesería antes de la Sra. Rodríguez, responde: Un Sr. Rodríguez me parece que era el apellido. A la 5ta, si la Sra. Rodríguez ha realizado trabajos o mejoras en el inmueble y en su caso indique los mismos: Si había quedado todo sin luz, sin agua, y ella puso la luz, el agua, el alambrado que se lo hizo mi hermano ya fallecido, hizo renovación del baño porque lo cambió, cerró el galpón todo eso hizo, puso todo cerámica en los dormitorios y cocina comedor. y sabe lo que ha dicho por que lo ha visto antes no

había nada, ahora sé que está a nombre de ella la luz.- A 6ta., si los actos que ha indicado realizados por la Sra. Rodríguez han sido la vista de todas las personas. Responde: Yo lo vi, si otros no se A 7ma., si aparte de la Sra. Rodríguez ha visto a alguna otra persona en el inmueble, desde la fecha en que ha indicado que esta ella. Responde: No, no únicamente ella con sus hijas, ahora algunas son casadas y ella esta solo con dos. A la 8va., si el inmueble se encuentra cerrado en todo su perímetro, y en su caso quien lo hizo. Responde: Si cerrado y lo hizo mi hermano que falleció. A la 9na., razon de sus dichos y de público y notorio Responde: Que sabe lo que ha dicho porque lo ha visto y mucha gente lo sabe.

Testigos de la demandada: SUAREZ, MIGUEL ESTEBAN, declara: "A LA SEGUNDA PREGUNTA Para que diga el testigo si conoce la propiedad inmueble que obra en plano de mensura de fs. 153, que se le exhibe en este momento. Responde: Si la conozco, está en la Avenida Fuerza Aérea. A la TERCER PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe quién ocupa actualmente el inmueble que se le exhibió. Responde: Si. Actualmente ahora la Sra. Rodríguez. A la CUARTA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe y le consta para que se utilizó ese inmueble antes que lo ocupara la Sra. Rodríguez. Responde: Bueno, ahí había una quesería. A la QUINTA PREGUNTA Para que describa el testigo si se acuerda qué aspecto tenía el inmueble al momento del funcionamiento de la fábrica de quesos. Responde: Lo que se ve ahora, así como vos pasas y los ves ahora, estaba. A la SEPTIMA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe quién atendía la fábrica de quesos y cómo le consta. Responde: Si, era Rodríguez, un morochito, él era quién nos atendía cuando iba a comprar quesos. A LA OCTAVA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe en que fecha aproximada dejó de funcionar ese negocio. Respuesta: Eh, en el `95. A LA NOVENA PREGUNTA. Para que diga el testigo si sabe en qué fecha aproximada ocupó el inmueble la Sra. Petrona Rodríguez: Responde: Mas o menos será en el 97, por ahí, me consta porque yo antes repartía la boleta de la luz, y ahí le llevaba la boleta de la luz a ella, y más o menos en esa fecha ella estaba viviendo ahí. A LA DECIMA PREGUNTA Para que diga el testigo si el inmueble se encuentra alambrado en su perímetro y cómo lo sabe. Respuesta: está alambrado, desconozco si lo hizo ella. Tengo entendido que lo hizo Luis Chaparro, cuando hicieron la Ruta, él hizo una parte, y la parte de éste lado del frente cuando se hizo la ruta, la hizo Vialidad.

SOSA, OMAR ARMANDO, declara: "A LA SEGUNDA PREGUNTA Para que diga el testigo si conoce la propiedad inmueble que obra en plano de mensura de fs. 153, que se le exhibe en este momento. Responde: Si. A la TERCER PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe quién ocupa actualmente el inmueble que se le exhibió. Responde: Si, una Sra. Petrona Rodríguez. A la CUARTA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe y le consta para que se utilizó ese inmueble antes que lo ocupara la Sra. Rodríguez. Responde: Era de una asociación de cooperativa, así decía la pared, para hacer queso. A la QUINTA PREGUNTA Para que describa el testigo si se acuerda qué aspecto tenía el inmueble al momento del funcionamiento de la cooperativa. Responde: estaba bien, todo cerrado el predio. A la SEPTIMA PREGUNTA Para que diga el testigo

a qué se dedicaba la cooperativa y en su caso quién la atendía. Responde: Estaba el petiso Rodríguez, y hacía queso. A LA OCTAVA PREGUNTA. Para que diga el testigo si sabe en qué fecha aproximada ocupó el inmueble la Sra. Petrona Rodríguez: Responde: Recuerdo que hasta el 95 cerró la cooperativa, después no me acuerdo el año que entró ella. A LA NOVENA PREGUNTA Para que diga el testigo si el inmueble se encuentra alambrado en su perímetro y cómo lo sabe. Respuesta: si, está cerrado.

DOMÍNGUEZ, HÉCTOR ALFREDO, declara: A la TERCERA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe quién ocupa actualmente el inmueble que se le exhibió. Responde: Si. Petrona Rodríguez. A la CUARTA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe y le consta para que se utilizó ese inmueble antes que lo ocupara la Sra. Rodríguez. Responde: Si, se inmueble funcionó la Cooperativa La Primitiva, que era una cooperativa que se dedicaba a la fabricación de quesos que funcionó hasta 1995. Me costa porque yo habitualmente, o sea, hasta ese año que digo, sabía comprar queso ahí en ese lugar, bueno, circulaba a diario por esa Avenida, en razón que iba a trabajar a mi lugar de trabajo en el Departamento, y me costa la producción de queso en esa cooperativa. A la QUINTA PREGUNTA Para que describa el testigo si se acuerda qué aspecto tenía el inmueble al momento del funcionamiento de la fábrica de quesos. Responde: el aspecto que tenía en el momento era el habitual, era un inmueble edificado par funcionar la cooperativa la primitiva. La única característica era que el letrero que solía tener la cooperativa, solía estar orientado al punto cardinal sur. Y colindaba al sur con la avenida Fuerza Aérea. A la SEPTIMA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe quién atendía la fábrica de quesos y cómo le consta. Responde: En esa oportunidad sabía atender un ciudadano de apellido Rodríguez, Oscar Rodríguez y me consta porque sabía ser del entorno de la localidad, era integrante de la sociedad de nuestro pueblo y hacía la producción de los quesos. A LA OCTAVA PREGUNTA. Para que diga el testigo si sabe en qué fecha aproximada ocupó el inmueble la Sra. Petrona Rodríguez: Responde: Bueno, dejó de funcionar en el `95, y entre el `95 - `96 comenzó a habitar el inmueble ésta Señora. Me consta porque solía encontrar, porque yo comúnmente solía viajar a dedo, y circulaba por esa avenida diariamente y siempre me la encontraba a esta Sra. y la veía que salía de ese inmueble. A LA NOVENA PREGUNTA Para que diga el testigo si el inmueble se encuentra alambrado en su perímetro y cómo lo sabe. Respuesta: si, está alambrado en todo su perímetro.

CHIAPPERO, LUIS ALDO, declara: LA SEGUNDA PREGUNTA si conoce la propiedad inmueble que obra en plano de mensura de fs. 153, que se le exhibe en este momento. Responde: Si la conozco, porque estoy pegado al lado en un campo que cuido de mi hija, desde que se realizaron las escrituras, además yo hice los alambrados por un convenio con la cooperativa La Primitiva, los tres costados, menos el lado que da a la ruta que lo hizo Vialidad. A la TERCER PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe quién ocupa actualmente el inmueble que se le exhibió. Responde: Si. Actualmente lo ocupa la Sra. Rodríguez. A la CUARTA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe y le consta para que se utilizó ese inmueble antes que lo ocupara la Sra. Rodríguez. Responde: Había una fábrica de quesos que era de la Cooperativa la Primitiva, tenía un

letrero enfrente que decía “Cooperativa La Primitiva”. A la QUINTA PREGUNTA Para que describa el testigo qué aspecto tenía el inmueble al momento del funcionamiento de la fábrica de quesos. Responde: Aparentemente el mismo, menos un techo que pertenecía una caldera, puedo precisar por fuera, por dentro la conocí cuando funcionaba la fábrica. A la SEPTIMA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe quién atendía la fábrica de quesos y cómo le consta. Responde: Si, un Sr. De apellido Rodríguez, que era el fabricante y único trabajador ahí, y vendía él. Me consta porque hasta el año 1995, 1996 que cerró, compraba quesos ahí, muy buenos quesos. A LA OCTAVA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe en qué fecha aproximada ocupó el inmueble la Sra. Petrona Rodríguez: Responde: Yo creo que, porque era vecina mía, vivía cerca del campo La Rusia que era mío, y vivía en el campo de un Sr. Mora, en el año 1998, 1999, vivía en el campo del Sr. Mora, lo sé porque yo la traía, sabía venir con dos criaturas chicas. La traía al Pueblo, para Concarán. A LA NOVENA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe si el inmueble ocupado por la Sra. Rodríguez ha sufrido mejoras o cambios desde que ella lo ocupa en comparación a la fecha que funcionaba la quesería. Responde: Lo que dije antes, falta un techo en la parte de la caldera, y fue pintado por fuera, por dentro no conozco.- A LA DECIMA PREGUNTA Para que diga el testigo si recuerda cuándo se alambró el inmueble. Respuesta: eso fue unos diez años antes de que cerrara la fábrica, calculo, cuando yo compré ahí y esa parte la compro la cooperativa. El terreno era de los Sres. Oviedo, propietarios antiguos.

ORTIZ HUGO FERNANDO, declara según interrogatorio formulado invoce fs. 351: “...A la segunda pregunta, dijo: si esta es la Avda. Fuerza Aérea. A la tercera pregunta, responde: una Sra. Rodríguez. A la cuarta pregunta dijo: anteriormente era una fábrica de queso. A la quinta pregunta, dijo: prácticamente el que tiene actualmente pero tenía otro tipo de pintura, un detalle que decía fabrica la primitiva en letras negras. A la sexta pregunta dijo: en ocasiones que solía a comprar quesos me atendía una persona que era conocido mío petiso Rodríguez y es oriundo de la localidad de Saladillo. A la séptima dijo: desde que yo tengo conocimiento a grandes rasgos 1998/1999. A la octava pregunta, dijo: si, siempre estuvo alambrado desde el momento que se ocupo el terreno. A la novena pregunta. Responde: si, se remite a la anterior.

DOMÍNGUEZ, HÉCTOR ALFREDO, declara según interrogatorio formulado invoce: “A LA SEGUNDA PREGUNTA Para que diga el testigo si conoce la propiedad inmueble que obra en plano de mensura de fs. 153, que se le exhibe en este momento. Responde: Si, esta es la avenida Fuerza Aérea. A la TERCERA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe quién ocupa actualmente el inmueble que se le exhibió. Responde: Si. Petrona Rodríguez. A la CUARTA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe y le consta para que se utilizó ese inmueble antes que lo ocupara la Sra. Rodríguez. Responde: Si, se inmueble funcionó la Cooperativa La Primitiva, que era una cooperativa que se dedicaba a la fabricación de quesos que funcionó hasta 1995. Me costa porque yo habitualmente, o sea, hasta ese año que digo, sabía comprar queso ahí en ese lugar. U bueno, circulaba a diario por esa Avenida, en razón que iba a trabajar a mi lugar de trabajo en el Departamento, y me costa la producción de queso en esa cooperativa. A la

QUINTA PREGUNTA Para que describa el testigo si se acuerda qué aspecto tenía el inmueble al momento del funcionamiento de la fábrica de quesos. Responde: el aspecto que tenía en el momento era el habitual, era un inmueble edificado para funcionar la cooperativa la primitiva. La única característica era que el letrero que solía tener la cooperativa, solía estar orientado al punto cardinal sur. Y colindaba al sur con la avenida Fuerza Aérea. A la SEPTIMA PREGUNTA Para que diga el testigo si sabe quién atendía la fábrica de quesos y cómo le consta. Responde: En esa oportunidad sabía atender un ciudadano de apellido Rodríguez, Oscar Rodríguez y me consta porque sabía ser del entorno de la localidad, era integrante de la sociedad de nuestro pueblo y hacía la producción de los quesos. A LA OCTAVA PREGUNTA. Para que diga el testigo si sabe en qué fecha aproximada ocupó el inmueble la Sra. Petrona Rodríguez: Responde: Bueno, dejó de funcionar en el `95, y entre el `95 - `96 comenzó a habitar el inmueble ésta Señora. Me consta porque solía encontrar, porque yo comúnmente solía viajar a dedo, y circulaba por esa avenida diariamente y siempre me la encontraba a esta Sra. y la veía que salía de ese inmueble. A LA NOVENA PREGUNTA Para que diga el testigo si el inmueble se encuentra alambrado en su perímetro y cómo lo sabe. Respuesta: Sí, Está alambrado en todo su perímetro. A LA DECIMA PREGUNTA. Para que diga el testigo si al momento de funcionar la quesería ya estaba alambrado el predio. Respuesta. Si, y me consta porque solía ir a comprar el producto, solía entrar por una puerta que tenía el acceso a dicho inmueble.-

GLADYS MABEL SALDAÑA, declara: A la TERCERA PREGUNTA Diga la testigo que persona ocupa el inmueble y desde que fecha. responde: Hace más o menos como veinticinco años que la conozco yo a Petrona en ese inmueble.- A la CUARTA PREGUNTA Diga la testigo si sabe quien estaba antes de Petrona Rodríguez en el inmueble. Responde: Si Rodríguez. A la QUINTA PREGUNTA Diga la testigo si sabe a dónde se trasladó el Sr. Rodríguez que a dicho luego de salir de la propiedad. responde: Si se fue a Rio Cuarto.- A la SEXTA PREGUNTA Diga la testigo si sabe que la Sra. Petrona Rodríguez ha realizado mejoras en el inmueble y en su caso indique cuales. Responde Si se que hizo un baño, una pared, pisos, mejoró la casita.- A la séptima pregunta Diga la testigo Si los actos que ha dicho realizados por la Sra. Rodríguez han sido a la vista de todas las personas. Responde: Si lo han visto varias personas, se ve desde la calle A la octava pregunta. Diga la testigo si aparte de la Sra. Rodríguez alguna otra persona se ha considerado con derechos sobre el inmueble. Responde: No. A la novena pregunta. Diga la testigo si el inmueble se encuentra cerrado por todos sus costados y en su caso si sabe quien lo hizo. Responde: Si esta todo alambrado y lo hizo un hombre Navarro y lo sé porque era un primo lejano de mi mamá y lo hizo por orden de petrona. A la decima pregunta Diga la testigo si sabe en que carácter ocupa el inmueble la Sra. Petrona Rodríguez. responde: Porque ella le ayudaba antes a Rodríguez, y quedó como dueña. A la décima primera: Razón de sus dichos y de público y notorio. Responde: Se lo que he declarado porque a ella la conocí siempre allí y he pasado y siempre vivió con las chicas ahí.

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por el Oficial de Justicia quien a fs. 388, siendo atendido por la Sra. Rodríguez Petrona,

quien manifiesta que vive junto a sus cuatro hijas, un yerno y un nieto. Que se han constatado lo siguiente: un baño instalado, un pozo negro, dos columnas de hierro, una pared de ladrillos, un piso construido de cemento, cierre con material del portón de salón y otra puerta del baño, calefón a gas, cañería de agua, colocación de piso cerámico y ventanas en el dormitorio, una caldera, etc.

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 también no obra 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 usucapación 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/ Usucapación. 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, 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.

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 la actora, 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.

Que ha sido opuesta reivindicación a fojas 216/227 por parte de los herederos del demandado Isidro González; Sres. Eduardo, Alicia, Julio Andrés y Alberto González.

Que en relación a ello, debo decir que no han sido acreditados los extremo allí invocados, siendo que todos los testigos traídos por las partes, coinciden en que el inmueble objeto de autos, es poseído por la actora desde el año 1995/1996, siendo que antes de ese tiempo, funcionaba allí una quesería.

Que resulta obligación del juzgador analizar el plexo probatorio en su conjunto, a los fines de resolver la cuestión controvertida de manera ajustada a derecho. Así, surge que los demandados que han formulado oposición al trámite, incluso el que ha planteado reivindicación, no han logrado desvirtuar la convicción que genera en mi la testimonial producida, la que resulta coincidente con el resto de las pruebas rendidas (inspección ocular, por ejemplo), lo que conforma la prueba compuesta necesaria para resolver el presente.

Que por ello y por lo meritado supra, estimo ajustado a derecho rechazar la acción de reivindicación planteada por reconvención por el demandado, con costas al mismo.

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 de la actora comenzó hace más de 20 años, sin fecha exacta, considero prudente fijar como fecha de inicio del plazo de prescripción, el año 1995.

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 PETRONA LUISA RODRÍGUEZ 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, el año 1995.

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.

Asimismo corresponde me expida sobre la imposición de costas, entendiendo que, en virtud del resultado del pleito y de la naturaleza del mismo, en concordancia con lo prescripto por el CPCC, corresponden imponerlas en el orden causado.

Regulo los honorarios de los profesionales que han actuado en el presente proceso de la siguiente forma: abogados de la actora: Dr. Juan Manuel Zavala, Dr. Mario E. Mini y Dra. Vilma Simioli, en el 12 % del monto del proceso en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 30 % para el Dr. Zavala, el 60 % para el Dr. Mini y el 10 % para la Dra. Simioli. Abogados de los demandados: Dr. Christian Ariel Gurruchaga y Dra. Emilce Hernández, en el 8 % del monto del proceso en forma conjunta y en partes iguales. Abogado del presentante de fs. 193, Dr. Juan O. Villegas, en el 4 % del monto del proceso.

Que deberá adicionarse al porcentaje regulado el 40 % para aquellos profesionales que hayan actuado en el carácter de apoderado, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, 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, 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 PETRONA LUISA RODRÍGUEZ DNI N° 12.478.484, con fecha de inicio de la posesión el año 1995, de una fracción de terreno ubicada en Av. Fuerza Aérea Argentina s/n de Concaran, partido de Dolores, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro y registrado provisoriamente el 17 de diciembre de 2.008 bajo el N° 4/24/2007, se designa como **PARCELA "1"** todo lo que encierra una superficie total de NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON CATORCE DECIMETROS CUADRADOS (9.965,14 m²), con los linderos, medidas 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 T° 7, (Ley N° 3236) de Chacabuco- F° 175-N° 1349 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 361021 de la Receptoría de Concaran a nombre de Dalmacio Juanario Cabrera, Isidro González, Walter Vogt, Juan Inocencio Villegas, Ector José Mosca y Roger Humberto Ferreyra.

2. Imponer las costas en el orden causado.
3. Regulo los honorarios de los profesionales que han actuado en el presente proceso de la siguiente forma: abogados de la actora: Dr. Juan Manuel Zavala, Dr. Mario E. Mini y Dra. Vilma Simioli, en el 12 % del monto del proceso en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 30 % para el Dr. Zavala, el 60 % para el Dr. Mini y el 10 % para la Dra. Simioli. Abogados de los demandados: Dr. Christian Ariel Gurruchaga y Dra. Emilce Hernández, en el 8 % del monto del proceso en forma conjunta y en partes iguales. Abogado del presentante de fs. 193, Dr. Juan O. Villegas, en el 4 % del monto del proceso. Que deberá adicionarse al porcentaje regulado el 40 % para aquellos profesionales que hayan actuado en el carácter de apoderado, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, 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 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.*