



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO SESENTA Y OCHO.-

Concaran, San Luís, dieciocho de octubre de dos mil dieciocho.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “ROSALES ZULMA AMANDA Y OTRO C/LAGOS LAZARO S/POSESION VEINTEAÑAL-ORALIDAD FINAL” EXP. N° 300640/16, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: que a fs. 15/16 se presentan ZULMA AMANDA ROSALES y VICTOR ADOLFO TORRES, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aducen que son poseedores a título de dueños de una fracción de campo ubicado en intersección de las calles Belgrano y Pringles de la localidad de San Martín, Partido San Martín, Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. Ortiz, aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 13 de noviembre de 2015 bajo el N° 5/43/15, se designa como PARCELA “13”, con una superficie de OCHOCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (808,78 m²), 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 el Padrón 490088 de la Receptoría de San Martín.

En relación a los hechos, relatan que Zulma Amanda Rosales y Víctor Adolfo Torres, cónyuges en primeras nupcias, adquirieron los derechos y acciones posesorios del inmueble a usucapir en fecha 10 de

julio de 1989, mediante instrumento privado, al Sr. José Marcelo Rodríguez y a la Sra. Manuela Matilde Sosa de Rodríguez, quienes a su vez lo habían adquirido a Jesús Liberato Tobares, Dardo Osmar Tobares, Menda Elizabeth Tobares y María Nélide del Huerto Tobares de Tost , dejando constancia que se encuentra empadronado a nombre de Luis Páez, Padrón N° 311 de la receptoría de San Martín, con una superficie total de 3.763 m². Dicho instrumento privado fue protocolizado por ante el Registro Notarial N° 3 de la ciudad de San Luis a cargo del Escribano Humberto Agundez en fecha 25 de junio de 1.997, conforme escritura pública N° 123 que se acompaña.

Inmediatamente después de celebrada la cesión de derechos posesorios los actores comenzaron por demoler una vivienda precaria que existía en el predio compuesta por dos habitaciones; limpiar y desmalezar el sitio. Tiempo después, hace ya más de veinte años construyeron una vivienda de material, que consta de 2 dormitorios, cocina comedor y baño. Cerraron todo el predio con alambrado de cinco hilos al fondo y laterales y al frente en parte con rejas. Plantaron árboles frutales como durazneros y damascos. Inmediatamente de concluida la construcción los actores, comenzaron a habitar la vivienda radicando en la misma el hogar conyugal y allí viven ininterrumpidamente hace más de 25 años.

Desde el inicio de la posesión han ocupado el predio y habitado la vivienda que construyeron en el mismo en forma pública y continua; han abonado el impuesto inmobiliario y tasas municipales, como así también los servicios de agua potable y suministro eléctrico.

Finalmente se ofrece prueba, y solicita que se haga lugar a la demanda impetrada.

Con fecha 26/12/16 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de LAGOS LAZARO y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

Con fecha 16/2/17 se tiene por acreditado el fallecimiento del demandado Lázaro Lagos, atento al acta de defunción acompañada en el escrito de demanda.

Con fecha 15/3/17 obra oficio debidamente diligenciado al Registro de Juicios Universales.

Con fecha 26/4/17 obra adjunta acta de constatación de colocación de cartel y tomas fotográficas, conforme lo prescribe el Art.

146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción, oficio diligenciado a la Municipalidad de San Martín y cédula a José Américo Pallero y María Vicenta Arrieta.

Con fecha 14/9/17 obran cedulas de notificación dirigida a los sucesores de Lázaro Lagos.

Con fecha 25/9/17 obra publicación de edictos en el Diario de la República los días 28 y 29/6/17 y el 31/7/17 y 1/8/17.

Con fecha 6 y 19/10/17 obra publicación de edictos en el Boletín Oficial.

Con fecha 10/11/17 obra constancia de la publicación de edictos en la Municipalidad de San Martín, corriéndosele vista al Sr. Defensor, quien se expide a 27/11/17 a lo que me remito.

Con fecha 6/12/17, (MARCO DEL PROGRAMA DE ORALIZACION DE LOS PROCESOS CIVILES), se abre la causa a prueba, fijándose audiencia preliminar para el día 28 de febrero de 2018.

Con fecha 28/2/18 se lleva a cabo audiencia preliminar, con la presencia actora Rosales Zulma Amanda y Torres Víctor Adolfo con su letrada apoderada Dra. Barrera Susana, proveyéndose las pruebas ofrecidas, habiéndose proveído conforme protocolo de prueba del proyecto de oralidad. Se fija audiencia de vista de causa para el día 12 de Junio de 2018.

Con fecha 16/4/18 obra informe del actuario que obra en archivo adjunto la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 12/4/18 en los presentes autos.

Con fecha 21/5/18 obra informe de Catastro y Tierras fiscales de donde surge que no existen modificaciones ni superposiciones. Con fecha 29/5/18 se acompaña certificado de libre deuda.

Con fecha 21/5/18 obra informe de Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de donde se desprende que el plano N° 5/43/15, no registra modificación ni superposición.

Con fecha 30/5/18 obra certificado de libre deuda del inmueble objeto de autos

Con fecha 12/6/18, se lleva a cabo la audiencia de VISTA de CAUSA, cuya video registración obra en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial. Que previo alegato *in voce* producido por la

Dra. María Susana Barrera e 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 21/6/18, sin objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 26/6/18 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 los actores 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, el actor debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, 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 tienen ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en él como verdadero dueño.

En autos, los actores han demostrado a través de la prueba rendida en la causa, en especial testimoniales videofilmadas las que obran en archivo adjunto en sistema, testimoniales que resultan contestes entre sí y con el resto de la prueba producida en relación al tiempo de la posesión que invocan los actores y carácter de la misma, así como también sus antecesores en la posesión. Que de los relatos brindados por los testigos, se desprende que son vecinos desde hace muchos años de los actores (Zulma Amanda Rosales y Víctor Torres), reconociendo que el inmueble lo poseen los actores desde hace mas de 30 años, no han sido molestado por terceras personas y han ejercido la posesión en calidad de dueños a la vista de todo el vecindario. Asimismo, cabe agregar que todos los testigos reconocieron en base al plano de mensura que se les exhibió, las medidas y ubicación del inmueble.

El día 12/4/18, la Dra. Rosana Cuevas, Secretaria se constituye en el inmueble objeto de autos, Plano de Mensura N° 5/43/15, Parcela 13, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra meritadas y el resto del plexo probatorio.

Así, entiendo que el Animus Dominis de los actores, 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 mencionados supra, 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, los promovientes, han demostrado que poseen el inmueble desde hace más de treinta años, habiendo realizado en dicho inmueble 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 los actores 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 veinte 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 de los actores comenzó hace más de treinta años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio de la posesión, el 10/7/1989.

En mérito a los antecedentes supra mencionados y prueba producida, 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 ZULMA AMANDA ROSALES y VICTOR ADOLFO TORRES, en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores por vía de usucapión.

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 los actores, regulando los honorarios de la abogada, Dra. Susana Barrera en el 14 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado en calidad de 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 ZULMA AMANDA ROSALES DNI N° 11.827.186 y VICTOR ADOLFO TORRES, DNI N° 07.962.472, con fecha de inicio de la posesión el 10/7/1989, de una fracción de campo ubicado en intersección de las calles Belgrano y Pringles de la localidad de San Martín, Partido San Martín, Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis, que

de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. Ortiz, aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 13 de noviembre de 2015 bajo el N° 5/43/15, se designa como PARCELA "13", con una superficie de OCHOCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (808,78 m²), 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 el Padrón 490088 de la Receptoría de San Martín.

- 2- Imponer las costas a los actores.
- 3- Regular los honorarios de la abogada, Dra. Susana Barrera en el 14 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado en calidad de 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 fin 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, oficiase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio. El oficio ordenado deberá contener los datos registrales y catastrales del inmueble objeto de autos, ello conforme

surja de las constancias de la causa, a los fines de dar cumplimiento con las disposiciones registrales vigentes.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

Firmado digitalmente por la Dra. María Claudia Uccello de Melino – Juez - no siendo necesaria la firma manuscrita. ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2015 – Certificate No: 240958-2017-AQ-ARG-RvA