

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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO SETENTA Y TRES.-

Concaran, San Luis, veinticinco de octubre de dos mil dieciocho.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "DE LA ROCHA OSBALDO C/ BARROSO ROSARIO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA - ORALIDAD INICIAL EXP N° 176564/8, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que con fecha 30/10/15 se presenta por derecho propio el Sr. OSBALDO DE LA ROCHA, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de un inmueble ubicado en calle General Paz s/n de la localidad de Paso Grande, Partido Conlara, Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Enrique O. A. Rubio y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 5/28/14, en fecha 4 de noviembre de 2.014, se designa como PARCELA "7" con una superficie total de SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON ONCE DECIMETROS CUADRADOS (6.997,11 m²), con los linderos, medidas, superficie y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura N° 5/28/14 al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula 7- 478 - A° 1 y 4- R° 6.- y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Padrón N° 560091 de la Receptoría de Conlara.

En cuanto a los hechos manifiesta, el actor relata que la posesión del inmueble que se pretende usucapir se remonta al año 1941, oportunidad en que comienza a ser poseído animus domini en forma exclusiva por la Sra. Clemencia Velázquez, quien en fecha 19 de

mayo de 1989 vendió sus derechos indivisos y cedió sus derechos y acciones posesorios a favor del Sr. Ángel Osvaldo Vilouta, (Escritura N° 93), quien lo hizo para la empresa Olan San Luis S.A., quien nunca la aceptó. En virtud de ello, desde entonces el Sr. Vilouta ejerció sobre el inmueble la posesión como propietario y como único titular con ánimo de dueño sobre la totalidad del inmueble. Ya en fecha 07 de octubre de 2011 mediante Escritura Pública N° 145 el Sr. Ángel Osvaldo Vilouta vende con título perfecto el 50 % del inmueble a usucapir y cede sus derechos y acciones posesorios por el 50 % restante al suscripto Osbaldo de la Rocha.

Añade el actor, que tiene la posesión del 100 % del inmueble de manera ostensible, pacífica e interrumpida como único dueño, la que unida a través de la accesión de posesiones de sus antecesores supera el tiempo exigido por el Art. 1899 del Código Civil y Comercial.

En cuanto a los actos posesorios, cita el Art. 1928 del Código Civil y Comercial el que designa como actos posesorios de cosas inmuebles a la cultura, percepción de frutos, amojonamiento, mejora, exclusión de terceros, y en general, su ocupación o apoderamiento de cualquier modo que se tenga. En lo que respecta a los actos posesorios llevados a cabo sobre el inmueble, señala, que se encuentra debidamente delimitado con alambre de cinco hilos, cuenta con dos ingresos por calle General Paz. En el mismo existe un galpón, paredes de mampostería con techo de cinc, con cielorraso, iluminado con tubos fluorescentes. En la planta baja, posee tres baños, dos con duchas-cocina comedor- un dormitorio y espacio libre interno. Planta Alta: tres dormitorios- dos baños, todos los ambientes de la planta alta se encuentra sin terminar. Dicha construcción data de hace más de 25 años, fue construida bajo órdenes del Sr. Vilouta y fue destinada siempre a explotación comercial. Tal es así que era destinada a la fabricación de ropa deportiva. Actualmente funciona una recicladora de pañales.

Continuando con el relato, el actor destaca el reconocimiento público por parte de los vecinos tanto del destino del inmueble como de sus propietarios, ya que se trata de un inmueble siempre destinado a la explotación comercial/industrial. También, en ejercicio de su posesión animus domini hizo mensurar el inmueble, y ha continuado con el pago de los impuestos en tiempo y forma, el inmueble ha sido destinado tanto por el actor como por sus antecesores a la actividad comercial a la vista de toda la vecindad, tratándose siempre de una posesión continua, pública, pacífica y ostensible.

Por último, señala que de lo relatado surge que el predio a usucapir desde el año 1941 se transmite el 50 % de su título perfecto y

por el resto solo se ceden los derechos posesorios, en consecuencia el mismo figura inscripto parcialmente (50%) tanto en el Registro de la Propiedad Inmueble como en la Dirección de Catastro a nombre de persona que no lo posee desde hace más de 70 años, razón por la cual la presente demanda está destinada a sanear el 100 % del título del inmueble objeto de esta acción y poner fin a un estado de incertidumbre de derechos, ello mediante la declaración de adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo, habiéndose cumplimentado con todos los requisitos exigidos para su viabilidad, esto es, el ejercicio de un poder de hecho sobre la cosa, la intensión de tener la cosa "animus domini" y el tiempo requerido por la ley para adquirir. Ofrece la prueba en que funda su acción.

Con fecha 30/11/15 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de BARROSO ROSARIO y VELASQUEZ CLEMENCIA y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

Con fecha 4/12/15 se corrige el de decreto de fecha 30/11/15 dejando sin efecto el traslado ordenado en el punto 1) a la SRA. VELAZQUEZ CLEMENCIA, quedando como único demandado el Sr. **BARROSO ROSARIO.**

Con fecha 17/12/15 se hace lugar a la información sumaria solicitada ofrecida en el Pto V Inc. b y c del escrito de demanda.

Con fecha 10/12/15 se acompaña contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.

Con fecha 20/2/16 oficio diligenciado por ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

Con fecha 1/3/16 obra oficio debidamente diligenciado y contestado por la Secretaria Electoral de la Nación.

Con fecha 10/5/16 obra oficio debidamente diligenciado al Juez de Paz de la localidad de Paso Grande y oficio librado a la Municipalidad de Paso Grande y a la Policial de la misma localidad.

Con fecha 30/6/16 obra oficio diligenciado en la Municipalidad de Paso Grande y en la Policía de Paso Grande.

Con fecha 15/12/16 obra constancia de publicación de edictos en la Municipalidad de Paso Grande.

Con fecha 6/3/17 obra publicación de edictos en el Diario de la República y en el Boletín Oficial, corriéndosele vista al Sr. Defensor de Ausentes de la Tercera Circunscripción Judicial con asiento en la Localidad de Concaran, quien asume la representación de los ausentes que por ley corresponde, reservándose el derecho de expedirse en su oportunidad.

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

Con fecha 20/7/17 obra acta de defunción del Sr. Barroso Rosario (demandado) y oficio diligenciado en el Registro Civil.

Con fecha 3/08/17 se aprueba la Información Sumaria rendida en autos del demandado BARROSO ROSARIO.

Con fecha 2/9/17 obra oficio contestado por la Secretaria Electoral Nacional en relación al domicilio del lindero señor Villegas.

Con fecha 2/10 y 6/10/17 obra notificación a los linderos Aguilar Juan Bautista y Gómez Rueda.

Con fecha 15/12/17, (MARCO DEL PROGRAMA DE ORALIZACION DE LOS PROCESOS CIVILES), se abre la causa a prueba, fijándose audiencia preliminar para el día 14 de marzo de 2018.

Con fecha 14/03/18 se lleva a cabo audiencia preliminar, con la presencia del actor De la Rocha Osbaldo, con su patrocinante Dra. Pedano Andrea, proveyéndose las pruebas ofrecidas, habiéndose proveído conforme protocolo de prueba del proyecto de oralidad. Se fija audiencia de vista de causa para el día 3 de julio de 2018.

Con fecha 27/4/18 obra informe del actuario que obra en archivo adjunto la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 19/04/18 en los presentes autos.

Con fecha 6/4/18 obra certificado de libre deuda e informe de Catastro y Tierras fiscales de donde se desprende que el plano 5/28/14 no registra modificaciones ni superposiciones.

Con fecha 18/5/18 se acompaña contestación de oficio por parte de la Municipalidad de la localidad de Paso Grande.

Con fecha 22/6/18 obra certificada de libre deuda del inmueble objeto de autos.

Con fecha 3/7/18, se lleva a cabo la audiencia de VISTA de CAUSA, cuya video registraci3n obra en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial. Que previo alegato *in voce* producido por la Dra. Andrea Pedano e informe de la acturia sobre la prueba producida, se clausura el periodo de prueba, corri3ndose VISTA al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 19/7/18, solicitando se de cumplimiento con la medida para mejor proveer ordenada en la audiencia de vista de causa (se acompa1en facturas y/o contrato de locaci3n que acredite el car3cter de quienes ocupan el inmueble en cuesti3n), medida que es cumplida mediante escrito de fecha 7/7/18, donde se adjunta facturas otorgadas por el Sr. Osvaldo de la Rocha a Pl3sticos Norte San Luis en concepto de alquiler del galp3n ubicado en el inmueble a usucapir.

Con fecha 26/7/18 se llama autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver, cuyo pase a resolver es efectivizado en fecha 7/8/18.

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 acci3n 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 usucapi3n es un medio excepcional de adquisici3n de dominio y la aprobaci3n de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente y conjugarse esa demostraci3n con las exigencias que se desprende del texto de la Ley N3 14.159 con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley 5756/58, la actora debe probar: a) que ha poseido el inmueble con 3nimo de due1a, b) que 3sa posesi3n ha sido p3blica, pac3fica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte a1os exigidos por ley.

Con relaci3n al "ANIMUS DOMINI"; el actor debe demostrar que tiene 3nimo de poseer la cosa para s3, accionando en el como verdadero due1o.

En autos, el actor ha demostrado a trav3s de la prueba rendida en la causa, en especial testimoniales videofilmadas las que obran en archivo adjunto en sistema, testimoniales que resultan contestes entre s3 y con el resto de la prueba producida en relaci3n al tiempo de la posesi3n que invoca el actor y car3cter de la misma, as3 como tambi3n el antecesor en la posesi3n. Que de los relatos brindados por los testigos (P3rez, Alga1araz y Barroso), se desprende que los mismos

resultan ser conocidos del actor desde hace muchos años, quienes, previo exhibírseles el plano de mensura puede reconocer el inmueble objeto de autos en cuanto a sus colindantes, límites, y medidas aproximadas. Asimismo, todos coinciden en señalar que el inmueble lo poseía el Sr. Vilouta como dueño y antecesor de la posesión del actor De la Rocha, destacando que han ejercido la posesión en calidad de dueños a la vista de todo el vecindario sin ser molestados por persona alguna.

Que en fecha 19/04/18, la Dra. Rosana Cuevas, Secretaria del juzgado, juntamente con el actor De la Rocha y su abogada Dra. Andrea Pedano se constituye en el inmueble objeto de autos, Plano de Mensura N° 5/28/14, Parcela 7, 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 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 descriptos por los testigos, 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, el promoviente, ha

demostrado que posee el inmueble desde hace más de veinte años, sumado a la posesión ejercida por su antecesor, y conforme declaraciones testimoniales obrantes en autos.

Que el anterior poseedor resulta ser condominio del inmueble, afirmando que ejerció el dominio de manera exclusiva, habiendo intervertido el título.

Para el caso de que un condómino pueda prescribir la cosa común, no resulta necesaria la interversion *de iure* del título, porque el condómino posee como dueño, cualquiera sea el origen de la copropiedad. Pero la posesión exclusiva necesaria para prescribir supone una interversion de hecho, que consistirá en acto materiales de ocupación, cuestión que ha sido sobradamente acreditada con el plexo probatorio rendido, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el antecesor en la posesión, sumada a la detentada por el actor desde su adquisición, cumple en exceso el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción, ello en virtud del instituto de la accesión de posesiones.

Que tengo como fecha de inicio de la posesión del actor, la celebración del contrato de compraventa y cesión de derechos y acciones posesorias de fecha 7/10/2011 obrante en autos, (Art. 1905, Cod. Civil).

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 OSBALDO DE LA ROCHA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor 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 al actor regulando los honorarios de la abogada del actor; Dra. Andrea Pedano, 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, artículos aplicables del Código 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 OSBALDO DE LA ROCHA DNI N° 8.314.447, fijando como fecha de inicio de la posesión el 7 de octubre del 2011, de un inmueble ubicado en calle General Paz s/n Localidad de Paso Grande, Partido Conlara, Departamento General San Martín, Provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Enrique O. A. Rubio y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 5/28/14, en fecha 4 de noviembre de 2.014, se designa como PARCELA "7" con una superficie total de DOS MIL QUINIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON DIECISEIS DECIMETROS CUADRADOS (2.503,16 m²) con los linderos, medidas, superficie y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura N° 5/28/14 al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula 7- 478 - A° 1 y 4- R° 6.- y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 560091 de la Receptoría de Conlara.
2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del letrado patrocinante Dra. Andrea Padano, 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, ofíciase 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.-