

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 254353/13

"ROCA GLADYS ESPERANZA S/ POSESIÓN-  
ORALIDAD"

### **SENTENCIA DEFINITIVA N° 43.**

San Luis, once de mayo dos mil veintiuno.

**AUTOS Y VISTOS:** Los autos caratulados: "*ROCA GLADYS ESPERANZA- S/ POSESION*" –*EXPTE. N° 254353/13*", traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

**R E S U L T A:** I.- Que a fs. 10/13 vta. se presenta la Sra. Gladys Esperanza Roca DNI N° 12.920.910 y mediante su apoderada, Dra. María Soledad Alume, viene a promover demanda de Posesión Veinteañal, del inmueble ubicado sobre Ruta Km 8 de la ciudad de Juana Koslay, Dpto. Pueyrredón, Provincia de San Luis, sin inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, identificado con el padrón 850.977-8 Receptoría 12 de Capital, Sección 3 manzana 11, parcela 31, cuyo plano de mensura confeccionado por el Agrimensor José Luis Oberti, mat. 240 aprobado el 6/8/2012 bajo el numero 1/320/12, identificado en dicho plano como parcela "A" cubriendo una superficie total de TRES HECTAREAS CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHETNA Y DOS METROS con CINCO DECIMETROS CUADRADOS (3 Has, 4.482,05 m2). Siendo sus límites: Al Norte: con Círculo Puntano de Caza Mayor; al Sur y Este: Rio Chorrillo, y al Oeste parcela: 35,34, 33 y 32 del plano 1-133-93 a nombre de Dalmiro Roca.

Afirma que este inmueble fue poseído por el Sr. Antonio Dalmiro Roca (padre de la actora), y su esposa poseyeron el inmueble, por mas de cuarenta años, en forma pública, pacífica e ininterrumpida y de la que es continuadora la accionante, ejerciéndola de

## *Poder Judicial San Luis*

la misma manera. Que la esposa de Antonio Dalmiro Roca, la Sra. Celmira Matera de Roca continuó la posesión de su marido cuando éste falleció el 10 de octubre de 1990.

Es así, que el 10 de septiembre de 2012, por ante la Escribana Iris Norma Sbodio, mediante Escritura Pública N° 117 su madre, cede a la impetrante, todos los derechos y acciones posesorias que sobre el inmueble en cuestión ella tiene y le correspondieron en la sucesión de su marido (Padre de la actora).

Seguidamente relata que el inmueble fue poseído por el Sr. Roca y su esposa a partir de la compra que hicieron en el año 1966. Desde ese momento hasta hoy lo hicieron a título de dueños, hasta llegar a la actora quien lo hace en la actualidad en idéntica calidad que su cedente. Como consta en la amplia documental que dice adjuntar, los poseedores /(Roca y matera) solicitaron al Director de Bosques y Tierras Forestales en el año 1971, autorización para ralear mas de mil plantas de álamos; mas tarde en el año 1975 peticiona el raleo de 200 plantas y en 1981 para podar sauces y ralear los arboles que se encuentran alrededor de la confitería. Que también construyeron en el lugar, la primera confitería Auto-Cena de San Luis, inaugurada en 1969, ícono de los años 70 y 80, y a la que concurría todo habitante y visitante de San Luis, por ser un sitio novedoso en la ciudad. Tal es así que la actora festejo su cumpleaños de quince en el año 1969 en dicha confitería recién abierta sus puertas. El Sr. Roca y su esposa trabajaron primero ellos mismos la explotación comercial de local bailable y luego de más de dos décadas de ello, decidieron alquilarlo, prueba de ello, se adjuntan algunos de los innumerables contratos de locación firmados por los poseedores dados en

## *Poder Judicial San Luis*

locación la confitería, que datan uno de 1981, otro de 1985, en 1989, mas tarde en 1990 y 1992, acto jurídico propio del otorgado por un propietario.

Asimismo adjunta todos los comprobantes de pago, tanto de la Cooperativa de Agua Potable y otros servicios del Chorrillo, datan de 1970.

Afirma que la accionante, continúa hasta hoy la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que ejercieron sus antecesores.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes y declare adquirido el dominio del inmueble indicado ordenando su inscripción en la forma impetrada.

A fs. 24 y 47 lucen informes de dominio expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, el que consta que el inmueble a usucapir carece de inscripción de dominio.

A fs. 39/40 luce contestación de oficio, remitido por la DPIP, Área Dpto. Inmuebles fiscales, donde consta que el inmueble a usucapir no afecta tierras fiscales a nombre de la provincia de San Luis.-

A fs. 46 se ordena oficio al Juzgado de Paz letrado para que informe con relación a la Sucesión de Antonio Roca, en razón del informe previo que remitiera el Registro de Juicios Universales vía on line. A fs. 52, obra informe de la Secretaría del Juzgado de Paz Letrado.

A fs. 56 en fecha: 3/12/2014 se promueve la demanda por posesión veinteñal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado a los herederos del Sr. Roca Antonio Dalmiro.- Se ordenan edictos, se ordena la colocación del cartel indicativo. Se ordena librar oficio al municipio respectivo para que

## *Poder Judicial San Luis*

exhiba edictos. Se ordena citar a la Provincia, Municipio y colindantes para que tomen participación que consideren pertinente.

A fs. 60/67 lucen cédulas de notificación a los demandados.

A fs. 96/106 contestan traslado de la demanda, la/los Sra./es. Ana María Roca, Sr. Américo Dalmiro Roca, Ibar Aquiles Roca, Miguel Antonio Roca, con sus apoderados, Dr. Alfonso Hernán Vergés y Dra. Flavia Lorena Molina Arlandi. Niegan todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda. Relatan los hechos aduciendo que la propiedad de autos, da cuenta que el 27 de mayo de 1957, por ante el Esc. Jorge S. Bertin, por Escritura Pública N° 99, se consuma la preexistente adquisición por convenio privado del 31 de octubre de 1956 entre los Sres. Casimiro Pedro Newton y Romualdo Federico Newton (vendedores), Y el Sr. Antonio Dalmiro Roca (comprador- padre de los aquí presentados). Así, en el año 1958 el citado en segundo término – comprador- pone un campamento de hornos de ladrillos, luego comienzan la nivelación de toda la propiedad para empezar con la plantación de cortinas de álamos hecha por el SR. Antonio D. Roca y sus hijos:\_ Miguel A.; Ibar A. y Dalmiro A. Roca. Posteriormente se hacen plantaciones de mas de 1700 frutales también realizada por los nombrados. Años después del fallecimiento del padre de los demandados y de la actora, la propiedad fue objeto de varios trabajos de producción y locaciones, siempre suscriptas por la madre de los Sres. Roca, Doña Celmira Matera de Roca, que junto a sus hijos se ocupaban de guardar la documentación pertinente y hacer en conjunto todas las tareas inherentes a la custodia de la propiedad y al buen entendimiento con el Estado Provincial y municipal. La actora, hace notar el ocultamiento

## *Poder Judicial San Luis*

que hace la demanda que se contesta en cuanto excluye de mención actos e instrumentos públicos, realizados y/o suscriptos por los demandados, en preservación y custodia de la propiedad y beneficio de todos los comuneros que, por ser extendidos por funcionarios en órbita de su función Estatal, adquieren jerarquía de instrumento público. Se refieren al convenio de autorización del tendido de la red cloacal del 28 de diciembre de 2007, y el Acta Acuerdo con la Municipalidad de Juana Koslay. – Pago de Tasas y Servicios hasta el 24 de enero de 2008 en la que no participó la actora, si lo hizo el Sr. Américo Dalmiro Roca. En la misma senda se inscriben actos de cancelación tributaria, hechos tanto por la actora como por los demandados, excluyendo de exclusividad el beneficio probatorio que tal realidad presuntivamente otorga el art. 24 inc. b., del Decreto Ley 5756/58, todos los hermanos (5) coadyuvaron al sostén y custodia de la propiedad de autos. Queda claro que conforme documental que dicen adjuntar, que la comunidad posesoria entre los padres y cinco hermanos Roca, sobre el inmueble fue sin solución de continuidad, sin quiebres ni reclamos en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso de cincuenta y ocho años y cinco meses. Oponen nulidad de donación como de previo y especial pronunciamiento. Citan doctrina, acerca de la porción legítima que podía donar su madre. Manifiestan que acorde al Acuerdo Privado de Partición de herencia de la Sra. Celmira Matera de Roca, con todos sus hijos (actora y demandada de autos), con fecha 10 de marzo de 2012, es decir seis meses, antes de la donación, que desconoce el derecho de los demandados y por el cual acuerdo, con la participación y certificación de firmas de la misma Escribana Iris Norma Sbodio, se reconocen los derechos posesorios de los aquí accionados. Refiere a la posible responsabilidad del Escribano.

## *Poder Judicial San Luis*

Concluye expresando que no se ha probado la interversión de título que revele o implique la exclusión de los restantes comuneros.

Ofrecen prueba. Fundan en derecho. Formula reserva caso constitucional local y federal. Solicita participación fiscal, por posible comisión de delitos. Oportunamente declare adquirido el dominio del inmueble a favor de todos los hermanos Roca –actora y accionados-, en igual proporción y en forma indivisa, sobre el inmueble objeto de la litis. Imponga costas a la actora.

Se provee la contestación a fs. 107, en debida forma. Se ordena correr traslado a la contraria de la excepción de nulidad interpuesta. el que es contestado a fs. 116/118 vta. a cuyos fundamentos me remito por el principio brevitatis causa.

A fs. 109, solicitan las partes suspensión de términos que estuvieren corriendo.

A fs. 113 luce dictamen de la Sra. Agente Fiscal N° 3.

A fs. 114 obra decreto de suspensión de términos por el plazo de veinte días.

A fs. 123/125 presentan todas las partes con sus respectivos profesionales representantes un acuerdo conciliatorio. A fs. 126 solicitan la homologación de acuerdo conciliatorio. En fecha 15/08/2017 obra auto interlocutorio homologando dicho acuerdo suscripto por las partes.

En fecha 13/3/2018 se celebra audiencia preliminar de prueba conforme Acuerdo de Oralidad. Se proveen las pruebas ofrecidas por las partes. Se fija fecha de audiencia de Vista de Causa. En fecha 16/04/2019 se celebra audiencia oral de prueba, se toman testimoniales.

En fecha 26 /08/ 2019, luce informe de Secretaria sobre la prueba producida por las partes.

## *Poder Judicial San Luis*

En fecha: 13 de febrero de 2020, se clausura el periodo de pruebas. Se ponen los autos para alegar.

En fecha: 30/12/2020; se ordena el pase de autos a sentencia, providencia firme y consentida atento notificación ministerio legis.

**Y CONSIDERANDO:** I.- En el caso de autos, se trata de justificar la posesión mediante accesión de posesiones, en virtud de lo dispuesto por el art. 7 del Nuevo Código Civil y Comercial de Nación (Ley 26994), que establece como regla general la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ergo, las que se constituyeron o se extinguieron bajo la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato, es decir, no tienen efecto retroactivo (cfr: Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo 1, Págs. 45 a 49, Edit. Rubinzal Culzoni Editores, 2014).- Corresponde resolver la cuestión traída a mi conocimiento, de conformidad con las disposiciones del C.C. de Vélez Sarsfield, vigente al momento de la traba de la litis y normas aplicables invocadas por las partes en sus pretensiones y defensas.

Como es sabido quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar la posesión en el ***corpus*** y el ***animus***, conforme lo establecen las normas del Código Civil.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el Código Civil, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión.

## *Poder Judicial San Luis*

Los requisitos del *corpus* y el *animus* sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En todos los casos la prueba está a cargo de quién pretende usucapir. En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los Arts. 4005, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.-

II.- Sentado ello, y analizando el acuerdo celebrado entre las partes actora y demandados, que luce a fs. 123/125 y que fuera homologado en fecha: 15/08/2017 el que ha quedado firme, haciendo cosa juzgada y teniendo la fuerza de sentencia; sólo resta analizar las probanzas que hacen a la posesión por accesión de todos los comuneros, herederos de la propiedad a usucapirse.

Atento la naturaleza del acuerdo celebrado y homologado, como asimismo lo acontecido en audiencia preliminar de prueba (art. 360 y sgtes del C.P.Cvs.), celebrada 13/3/2019, el proveyente analizará sólo las probanzas comunes que se han producido, delimitando las que han formado convicción en el juzgador.

### 1.- Prueba Documental:



## *Poder Judicial San Luis*

a.- Plano original de Mensura N° 1/320/12, aprobado en fecha: 6/8/2012, confeccionado por el Agrimensor José Luis Oberti, Mat. 240, ubicado sobre Ruta Km 8 de la ciudad de Juana Koslay, Dpto. Pueyrredón, Provincia de San Luis, sin inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, identificado en **Nomenclatura catastral de origen**: con el **Padrón 850.977, Receptoría Capital, Circunscripción: Juana Koslay; Sección 3, Manzana 11, Parcela 31**, identificado en dicho plano como **parcela "A"** cubriendo una superficie total de **TRES HECTAREAS CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS con CINCO DECIMETROS CUADRADOS (3 Has, 4.482,05 m2)**. Siendo sus límites: Al Norte: con Círculo Puntano de Caza Mayor; al Sur y Este: Rio Chorrillo, y al Oeste parcela: 35,34, 33 y 32 del plano 1-133-93 a nombre de Dalmiro Roca, ordenado por la Sra. GLADYS ESPERANZA ROCA-D.N.I. N° 12.920.910, que luce a fs. 9 en original.-

b.- Impuestos inmobiliarios y tasas municipales: los que fueron pagados en forma paulatina y consecutiva tanto por los padres de las partes, como por ellos en forma mancomunada, -conforme acuerdo aludido celebrado por las partes-, de ello da cuenta el libre deuda que obra a fs. 21 expedido por la D.P.I.P. en fecha 31-10-2013.

Con relación a esta materia, al respecto ha señalado la jurisprudencia: *"...el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie."* Cám. Apel. Civil y Com. Mercedes, Sala II, 6 de abril de 1979, "Mandroy; María C. c/Semerism Héctor F. Y otro", ED. 82-447 (caso 31.835), Pág. 449, obra: PRESCRIPCIÓNLUIS -MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-

## *Poder Judicial San Luis*

Seguidamente, expresa que: “...en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión: de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples, imperfectas, es decir que aisladamente no hace prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto lleva al juzgador a un pleno convencimiento” Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2º, 14 de febrero de 1984, “Vlasic o Ulasich, P.”, Zeus, t.

c.- Contestación de Oficio de la D.P.I. Tierras Fiscales: donde consta en su respuesta a fs. 39/40, donde consta que el inmueble a usucapir no afecta tierras fiscales a nombre de la provincia de San Luis.-

d.- Contestación de Oficio del Registro de la Propiedad Inmueble: obrante a fs. 24 y 47, donde consta que el inmueble objeto de la litis, *carece de inscripción de dominio*, (art. 24 inc. a) de la Ley 14.159.-)

e.- Testimoniales: De las declaraciones testimoniales celebradas en audiencia de Vista de Causa de fecha: los Sres/as NANCY EDITH LOPEZ, FERNANDEZ SANTOS y TEODOLINDA MERCADO; especialmente los mencionados son contestes en afirmar que conocieron a los antiguos dueños del predio, Sres. Roca Antonio D. y Sra Matera de Roca, desde la década del año 80 hasta la fecha en que fallecieron. . Que conocen el predio, de aproximadamente 3 hectáreas, que tenían plantaciones de árboles frutales, en mayoría duraznos, “riquísimos” expresó la señora Teodolinda Mercado. Que conocieron el local bailable, el auto cena, que

## *Poder Judicial San Luis*

luego fueron continuadores sus hijos en la posesión; que nadie los ha interrumpido en su posesión, que es publica y pacífica, que todos los vecinos oriundos del lugar los conocen.

*f.- Constatación Judicial:* obrante en OFR 254353/4 efectuado por la Sra. Juez de Paz del lugar, Laura Sabrina Tucci, la que a continuación se transcriben en partes pertinentes, textualmente: “ ... *procedo a constatar que se trata de un inmueble cuyo principal acceso se encuentra abierto. El mismo se encuentra libre de ocupantes y cerrado por todos sus lados.... Que hacia el Sector Sur, se visualiza la existencia de tres construcciones, las cuales deben tener una antigüedad mayor a veinte años, la cual se encuentra en estado de deterioro, con espacios derrumbados. ... la más amplia, funcionaba un boliche bailable denominado Boicot, mientras que en las otras dos funcionaba, un motel y una rotisería las cuales formarían parte del complejo. Por tal motivo el inmueble se encuentra subdividido con alambre, el cual se puede observar que es antiguo y en mal estado de conservación, .... limita con el Río Chorrillo, encontrándose delimitado con alambre a cuatro hilos, el cual continúa el sector Este. –... Posee los servicios de energía eléctrica, agua corriente y cloacas...*” enviado digitalmente en fecha: 11/7/2019. Las fotográficas juntas (29 fs.), ilustran lo manifestado.

De todas las pruebas documentales e informativas analizadas ut supra se infiere que las partes –hijos de sus antecesores en la posesión-, han tenido y mantenido a lo largo tiempo el *animus domini*, como así sus antecesores, sus padres, es decir ha efectuado actos que demuestran la intención de comportarse como dueños/as.-

De las testimoniales y constatación judicial rendidas en autos, se puede cotejar que la familia Roca, -padres e hijos/as- han

## *Poder Judicial San Luis*

ejercido a través de actos materiales el *corpus*, demostrando ante la comunidad en donde desarrolla sus actividades su comportamiento como dueños/as de la propiedad, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva de todas las partes, es decir el animus domini y el corpus, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, respecto del bien que pretenden usucapir, por el lapso, condiciones y requisitos que determinan los Arts. 4015, 4016 cctes. y sgtes. del C.C. - Lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.

Con relación a las costas, atento las constancias de autos, corresponde sean impuestas por su orden, atento acuerdo celebrado por las partes obrante a fs. 123/125 de autos y homologado judicialmente el 15/8/2017, firme y consentido.

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada;

**F A L L O:** 1°.-DECLARANDO que los/las SRES/AS. GLADYS ESPERANZA ROCA- D.N.I. N° 12.920.910; ANA MARIA ROCA- D.N.I. N° 5.144.188; AMERICO DALMIRO ROCA- D.N.I. N° 8.314.646; IBAR AQUILES ROCA- D.N.I. N° 7.611.615; MIGUEL ANTONIO ROCA- D.N.I. N° 6.818.366, han adquirido por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, en **CONDominio Y POR PARTES IGUALS**, la titularidad del dominio del Inmueble individualizado en el Plano de **Mensura N° 1/320/12** aprobado en fecha: 6/8/2012, confeccionado por el Agrimensor José Luis

## *Poder Judicial San Luis*

Oberti, Mat. 240, ubicado sobre Ruta Km 8 de la ciudad de Juana Koslay, Dpto. Pueyrredón, Provincia de San Luis, sin inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, identificado en **Nomenclatura catastral de origen**: con el **Padrón 850.977, Receptoría Capital, Circunscripción: Juana Koslay; Sección 3, Manzana 11, Parcela 31**, identificado en dicho plano como **parcela "A"** cubriendo una superficie total de **TRES HECTAREAS CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHETNA Y DOS METROS con CINCO DECIMETROS CUADRADOS (3 Has, 4.482,05 m2)**. Siendo sus límites: Al Norte: con Círculo Puntano de Caza Mayor; al Sur y Este: Rio Chorrillo, y al Oeste parcela: 35,34, 33 y 32 del plano 1-133-93 a nombre de Dalmiro Roca, ordenado por la Sra. GLADYS ESPERANZA ROCA-D.N.I. N° 12.920.910.

**2°.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE** a los fines de inscribir el inmueble detallado supra, observándose los recaudos y exigencias de las técnicas registrales vigentes; dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.

**3°.- Imponer las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-**

**4°.- Diferir la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales intervinientes acrediten en autos su condición tributaria ante la A.F.I.P. e inscripción ante la D.P.I.P.-**

**5°.- Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web**

## *Poder Judicial San Luis*

del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.-

***HÁGASE SABER, dese copia, protocolícese.  
NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.***

*LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO A. SPAGNUOLO- JUEZ TITULAR - JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1.- Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/17, art.9 STJSL. g.*