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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO VEINTICUATRO.

CONCARAN, SAN LUIS, seis de febrero de dos mil dieciocho.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **DEVIA OLGA NICOLASA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA" EXPTE Nº 241994/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 26/29 se presenta por derecho propio DEVIA OLGA NICOLASA, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en El Bañado, El Unquillo, partido Renca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. Aguil y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 4/131/11 en fecha 4 de noviembre de 2011, se designan con la Parcela **"A"** y poseen las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 5. **PARCELA "A"** con una superficie de CIENTO VEINTINUEVE HECTAREAS, CUATRO MIL OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS, (129 has 4082 m²). Dicho inmueble encuentra empadronado e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble y no posee padrón alguno. **Observaciones**: Padrón N°2854 a nombre de Nicolasa Devia de Devia con una superficie de 23 Has .1400 m2, se afecta totalmente, por el resto de la superficie no se localiza padrón ni titulo. Se superpone parcialmente con el plano N° 4/83/89 confeccionado por el ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado el 5 de julio de 1990. Los vértices 1 al 18 se encuentran materializados con postes de madera y del 19 al 23 con estacas de madera.

En cuanto a los hechos manifiesta que ocupa la posesión del inmueble, que ya ejercía su madre Doña Nicolasa Devia de Devia, desde hace ya más de cincuenta años en forma personal, publica y pacifica e ininterrumpida a titulo de dueña,

sobrepasando los veinte años exigidos por la ley para que opere la prescripción adquisitiva, por lo que se persigue la obtención de titulo perfecto a través de la sentencia declarativa que así lo disponga.

Manifiesta que sostiene en forma personal, ha ejercido y ejerce la posesión animus dominis en forma pública pacifica y no interrumpida de manera ostensible por un plazo de mucho mayor a los veinte años requeridos por la ley de fondo para la procedencia de la acción. La publicidad de la posesión está dada por el hecho de que la misma ha sido ejercida con animus dominis y a la vista de todos los vecinos y colindantes. No ha sido furtiva ni clandestina, la que se corroborara con las declaraciones testimoniales y demás prueba ofrecida.

A todo ello debemos sumarle la regularidad, ininterrumpida e incontables hechos posesorios llevados a cabo ya sea personalmente o sobre encargo sobre dichos inmuebles tal como lo haría un verdadero dueño.

Manifiesta al inmueble lo ha cerrado perimetralmente en forma total, con alambrados, postes y alambres de 5 hilos; divididos en cuatro potreros; tranqueras nuevas, canales con agua para consumo propio y de los animales; pantalla solar; boyeros; su vivienda compuesta por cuatro habitaciones y un galpón; producción desde siempre de ovino, porcinos, equinos, caprinos, y cría de animales de corral, siembra de maíz, picadas perimetrales y plantación de árboles de casco. Todos estos actos llevados a cabo por la misma sumadas a las circunstancias que se acreditaran a la presente causa, evidencian a lo largo de sesenta años

Afirma que a partir de esa fecha ha poseído "*animus dominis*" de manera pública, pacifica e ininterrumpida ejerciendo todos los actos propios en el carácter de propietario a la vista de todos los vecinos y sin ningún tipo de perturbación por parte de entidades publicas. Dado que el inmueble carece de inscripción de dominio y padrón de Rentas no le ha sido posible pagar el impuesto inmobiliario. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 46/48 obra informe expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales que informa que el inmueble objeto de autos carece de inscripción de dominio.

A fs. 52/53 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de NICOLASA DEVIA DE DEVIA y/o sus herederos y sucesores, y/o contra quienes se consideren con derecho.

A fs. 55/59 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 62, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 63, requiriendo partida de defunción de la demandada.

Que obra a fs. 40 y vta obra acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Que con fecha 11/1/16 obra partida de defunción del a demandada.

Con fecha 29/4/2016 se abre la causa a prueba. Con fecha 26/9//2016 se adjunta en soporte magnético (CD), inspección judicial practicada por S.S. en fecha 20/9/2016 y acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas.

Con fecha 21/10/2016, se provee la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

Con fecha 23/11/2016 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 8/2/2017 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 14/3/2017, remitiéndome a la misma.

Con fecha 23/5/2017 se acompaña informe de Geodesia y Catastro por el cual se informa que el plano N° 4-131-11 no ha sufrido modificaciones ni superposiciones.

Que en fecha 8/2/17 obra informe del actuario en relación a la prueba producida y se clausura el periodo probatorio.

En fecha 27/9/2017 se llama autos para dictar sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hecho ut-supra efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por la actora como

fundamento de la acción articulada se presentan ajustados a derecho a los efectos de permitir la procedencia de la misma. En lo que se refiere a los aspectos sustanciales de la litis, estimo pertinente recordar ab-initio, que la usucapión es un medio excepcional de adquisición de dominio y la aprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprende del texto de la Ley Nº 14.159 con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley 5756/58, la actora debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueña, b) que 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 tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

En autos, la actora ha producido testimonial, de las que se desprende, que es la actora quien ha poseído el inmueble el desde que la conocen, que la actora ha nacido en ese inmueble y ha vivido allí siempre, remitiéndome a las mismas.

El día 20 de septiembre del 2016, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/131/11 de la **Parcela A**, el actuario, juntamente con la actora Devia Olga Nicolasa quien lo hace en compañía de hijo, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimóniales supra merituadas.

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 descriptos, 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 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 el actor a titulo propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

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 DEVIA OLGA NICOLASA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, teniendo como fecha de inicio de la posesión, la fecha de fallecimiento de su madre, anterior poseedora, 26/12/80, (Art. 1905 Cod. Civ).

Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

En relación a las costas del proceso, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 CPCC), toda vez que, al ser el demandado persona fallecida, la condena en costas al derrotado seria 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 del abogado del actor; Dr. Francisco Muñoz en el 12 % del monto del proceso, con mas el 40%si hubiere actuado como apoderado. 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 y lo prescripto por los artículos 24, 25 y concordantes de la Ley 14.159, artículos 4015, 4016 y concordantes del C.C. 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, con fecha de inicio de la posesión 26/12/1980, por usucapión a favor de DEVIA OLGA NICOLASA, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en El Bañado, El Unquillo, partido Renca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. Aguil y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 4/131/11 en fecha 4 de noviembre de 2011, se designan con la Parcela **"A"** y poseen las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 5. **PARCELA "A"** con una superficie de CIENTO VEINTINUEVE HECTAREAS, CUATRO MIL OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS, (129 has 4082 m²). Dicho inmueble encuentra empadronado e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble y no posee padrón alguno.
2) Imponer las costas al actor.
3) Regular los honorarios del abogado del actor, Dr. FRANCISCO JOSE MUÑOZ en el 12 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiera actuado como apoderado, 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, ofíciese al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Maria Uccello de Melino en Sistema de Gestión Informático IURIX, no siendo necesaria la firma ológrafa.-