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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO NOVENTA Y DOS.-

Concaran, San Luís, cinco de diciembre de dos mil dieciocho.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "LOPEZ LAZARO BERNARDINO Y OTRO S/POSESION VEINTEAÑAL" EXPT Nº 232431/12, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 23/25 se presentan por derecho propio el Sr. LAZARO BERNARDINO LOPEZ y SARA NOEMI SOSA DE LOPEZ promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteñal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble en contra de la sucesión de JOSE LUIS SOSA y LUISA PEREZ DE SOSA. Aducen que son poseedores a título de dueños de una fracción de terreno ubicado en el paraje denominado "Las Mesadas", partido San Lorenzo, departamento Libertador General San Martin, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrim. Mauricio T. Aguil, aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 14 de marzo de 2011 bajo el Nº 5/55/10, se designa como PARCELA "A", con una superficie total de CIENTO OCHENTA Y SIETE HECTAREAS, MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (187 Has. 1.897 m²), con los linderos, medidas y demás datos y observaciones que resultan precisados en el plano de mensura Nº 5/55/10 al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 2, San Martin, F° 230, N° 332 y al T° 2, de San Martin, F° 240, N° 337 y se encuentran empadronados en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 7 y Padrón 193 respectivamente, ambos de la Receptoría de Las Chacras a nombre de JOSE SOSA y LUISA PEREZ de SOSA.

En cuanto a los hechos, los actores relatan que les corresponde la posesión de dicho inmueble desde hace mas de 30 años, posesión que han ejercido de forma pública, pacifica e ininterrumpida. El inmueble objeto de autos fue de propiedad de los bisabuelos de la actora; José Sosa y Pérez de Sosa, por lo que dicho inmueble fue pasando de generación en generación hasta que fue dejado en manos por la ahora extinta Lorenza Sosa, abuela de la actora, para que estos vivieran con su familia, hasta la actualidad Lázaro Bernardino López y Sara Noemí Sosa, vive en dicho inmueble con toda su familia.

Que tal como surge del acta de nacimiento que se adjunta, la actora SARA SOSA nació en Las Mesadas, tal es así que los actores comenzaron en el año 1975 a habitar la casa con su familia, cuidando y manteniendo el inmueble, construyendo cercos de pircas y ramas, luego en los últimos años se ha cercado con alambres, se ha construido una casa habitación con plantación de árboles a sus alrededores.

Agregan que tal como surge del acta de matrimonio la Sra. Sara Sosa al momento de contraer matrimonio vivía en Las Mesadas. Asimismo los hijos del matrimonio López- Sosa han nacido y se han criado en esa propiedad. También se dedican a la cría de ganado vacuno y caprino.

Por último refieren que han abonado los respectivos impuestos inmobiliarios. Ofrecen la prueba en que funda su acción.

A fs. 37/38 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de la sucesión de JOSE SOSA y LUISA PEREZ DE SOSA y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

Que obra a fs. 39/41 obra acta de constatación realizada por la Juez de Paz de Las Chacras y vistas fotográficas de colocación de cartel, conforme lo prescribe el articulo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 46 y fs. 51 obran contestaciones de oficio de la Secretaria Electoral Provincial y Nacional respectivamente, que informa que la Sra. Pérez Luisa, (demandada) figura con domicilio en calle Mendoza s/n de la localidad de Tilisarao, Prov. de San Luis.

A fs. 49 obra contestación de la Comisaria de Las Chacras que no tiene conocimiento de domicilio alguno de la Sra. Pérez Luisa.

A fs. 52 obra informe del Registro civil de San Luis, informando que la Sra. Pérez Luisa no se encuentra registrada en dicha dependencia.

A fs. 54 la jueza de paz de Las Chacras informa que la Sra. Luis Pérez es persona desconocida en dicha jurisdicción.

A fs. 59 se expide el Fiscal sobre la información sumaria rendida en autos, solicitando que se notifique la demanda al domicilio brindado por la Secretaria Electoral.

Con fecha 3/2/16 lucen agregados edictos publicados en el Diario de la República y Boletín Oficial por el termino de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario en fecha 10/02/16, corriéndosele traslado al Defensor General sin objeciones.

Con fecha 15/11/16 se abre la causa a prueba, proveyéndose en fecha 21/4/17 la prueba ofrecida por la actora en fecha 24/11/16, habiéndose producido conforme secuencias procésales de autos.

Con fecha 23/3/17 obra informe del actuario de la reserva por Secretaria CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 17/3/17 en los presentes autos.

Con fecha 15/5/17 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 31/5/17 se clausura el periodo de prueba, corriéndose Vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 27/10/17 sin objeciones que formular.

Con fecha 11/10/17 obra certificado de libre de deuda del inmueble objeto de autos.

Con fecha 31/8/18 obra informe de dominio e informe de Catastro y Tierras Fiscales y de colindantes, en donde consta que el plano del inmueble objeto de la presente causa no ha sufrido modificaciones ni superposiciones.

Que en fecha 10/9/18 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 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 él como verdadero dueño.

En autos, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en fecha 15/5/17. El Sr. SOSA ALBERTO ORLANDO, declara: A LA TERCERA: Es un campo de sierra, con una topografía bastante irregular, y está en una zona alta, como en una meseta, por eso se lo llama La Mesada, eso hace que no haya cría de ganado intensiva, sino subsistencia. Las condiciones del camino para el ingreso tienen muchas dificultades por ser una zona serrana y en épocas de lluvias se torna, prácticamente intransitable. A LA CUARTA: Si, para el Este y Noreste empresa Traslasierra; en la zona Sur, viven los hijos o herederos de Don Miguel Sosa; y en la zona Oeste, hacia el río Lujan y parte de Noroeste, los herederos de Juan Luís Sosa. A LA QUINTA: vive justamente este matrimonio de Lázaro López con su esposa que se llama Sara Noemí Sosa y los hijos del matrimonio. A LA SEXTA: La esposa de Lázaro López nació ahí. Eso me consta, porque como dije, yo nací muy cerca, colindante del campo. Conocí al padre de ella. Después se caso y continúo viviendo con su esposo, Lázaro López ahí. A LA SEPTIMA: Además de mejorar los límites del campo, he visto que las construcciones donde habitan, también han realizado nuevas habitaciones, muros de piedra y mejorado los techos, que eran muy precarios de la época en que nació Sara. Tal vez han hecho mejoras en los corrales, mantenimiento y mejoras en los limites, que antiguamente, la mayoría de los cercos que limitan en el campo, era pircas o ramas, que fueron sustituidos por alambrados. Tienen actualmente teléfono fijo, porque los celulares en la zona no funcionan; luz eléctrica a través de pantallas solares; y también se que ha hecho instalaciones de baños, que eso en otras épocas no se conocía en la zona. Tiene un baño con un calefón a leña, que es el principal recurso que hay para calefaccionar ser vecino del lugar, y que la

posesión del inmueble objeto del presente la tiene los hijos de Juna Tomas Garro, y que siempre perteneció al a familia Garro.

PEREZ CLAVER, relata: "…A LA TERCERA: *Hay poco cultivo, es lomoso, la mayoría son lomas.* A LA CUARTA: *Actualmente al Sur: Sosa; Al Norte y Este Luís Sosa, Rosa y para el poniente, Raúl Leiva.* A LA QUINTA: *Esta Don Lázaro López con la señora, una hija, dos nietas y otro hijo con ellos.* A LA SEXTA: *Hace años, como mas de 35 años. La señora ha nacido ahí, y ahí está. Era compañera mía de la escuela y de mi hermana.* A LA SEPTIMA: *El ha arreglado los cercos; tiene agua por motor; tiene pantalla solar; la casa esta mejorada, era una casita muy humilde. Tiene baño instalado.* A LA OCTAVA: *Tiene alambre, pircas y restos de ramas.* A LA NOVENA: *Tienen unas vaquitas, cabritas y caballos, es lo único que tienen.* A LA DECIMA: *Si, todos, la mayoría los conocen a ellos.*

PEREIRA EDGAR WUASHINTON, declara: *"…*A LA TERCERA: *Con quebradas, tiene mucha piedra, poco cultivo, casi no hay nada.* A LA CUARTA: *Si, al Norte Sosa, para el Sur, el Dr. Leiva. Están todos pegados, un aparte es de Sosa y la otra parte es de Leiva. Para el Oeste la Barranquita, está pegada ahí.* A LA QUINTA: *Lázaro, su señora, una hija, una nieta y otro muchacho que no me acuerdo como se llama y que es hijo de él.* A LA SEXTA: *Aproximadamente hace 30 o 35 años.* A LA SEPTIMA: *Si, tiene luz, con pantalla solar; tiene baño; agua con bomba; con un grupo hace andar la bomba y lleva luz a la casa.* A LA OCTAVA: *Tiene parte de alambra, pirca y ramas también.* A LA NOVENA: *Si, tiene cabras, vacas y caballos.*

DIAZ HECTOR ROBERTO, declara: "*A LA TERCERA: Tiene muchas sierras, pocas parcelas de cultivos. A LA CUARTA: más o menos. Para la parte Norte, la familia Sosa; Conozco bien todo, pero los colindante son los sé con seguridad. A LA QUINTA: Antes vivía el suegro de Lázaro, ahora vive el con la señora y una hija y un hijo, que sabe estar ahí. A LA SEXTA: Hace como treinta y pico de años. La señora nació ahí. A LA SEPTIMA: Muchísimas, antes casi no había nada. Ha hecho todas las comodidades. Han cambiado los techos de la casa; un baño instalado; con motor levantan agua; tienen luz con pantalla solar. A LA OCTAVA: antes eran una parte de ramas y pircas y ahora le pusieron alambres. A LA NOVENA: Tienen chivas, animales vacunos. Tienen venta de chivos. A LA DECIMA: Si, toda la gente está informada.*

Que en fecha 17/3/17, la secretaria del juzgado, Dra. Vilma Simioli, se constituyo en el inmueble objeto de autos, juntamente con los actores y su abogado patrocinante, y en relación al Plano de Mensura Nº 5/55/1, PARCELA "A", remitiéndome a dicha constatación, la que resulta

coincidente con lo manifestado por los actores y con el resto de la prueba producida, en especial, las testimoniales supra merituadas

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 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, los promovientes han demostrado que han vivido en el inmueble objeto de autos desde hace mas de 30 años, habiéndose acreditado que la actora nacio en dicho lugar, ello conforme testimoniales obrantes en autos.

Que ha quedado acreditado que la posesión que han ejercido y ejercen actualmente, fue pública, pacifica e ininterrumpida, en relación al inmueble objeto de autos, siendo los titulares registrales personas fallecidas (atento al año de inscripción de dominio 1907, ello puede inferirse), cuestión que además fue mencionada por los testigos.

Todo ello me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por los actores, aun la ejercida a título propio, cumple en exceso el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

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 del actor comenzó hace más de treinta años, sin fecha exacta, considero prudente fijar como fecha de inicio de la posesión, el año 1990.

En mérito a los antecedentes 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 LAZARO BERNARDINO LOPEZ y SARA NOEMI SOSA DE LOPEZ en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los nombrados por vía de usucapión, con fecha de inicio de la posesión el año 1990.

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 los demandados personas fallecidas, 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 a los actores, regulando los honorarios de los letrados de la actora, Dres. Carolina El Rosario Guzmán y Alcides Becerra, en el 14 % del monto del proceso, en conjunto, correspondiendo el 40 % para la Dra. Guzmán y el 60 % para el Dr. Becerra, con mas el 40 % para el que también 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.

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 LAZARO BERNARDINO LOPEZ DNI 14.244.503 y SARA NOEMI SOSA DE LOPEZ LE 6.800.358, con fecha de inicio de la posesión a partir del año 1990, de una fracción de terreno ubicado en el paraje denominado “Las Mesadas”, partido San Lorenzo, departamento Libertador General San Martin, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrim. Mauricio T. Aguil, aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 14 de marzo de 2.011 bajo el Nº 5/55/10, se designa como PARCELA “A", con una superficie total de CIENTO OCHENTA Y SIETE HECTAREAS, MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (187 Has. 1.897 m²), con los linderos, medidas y demás datos y observaciones que resultan precisados en el plano de mensura Nº 5/55/10 al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 2, San Martin, F° 230, N° 332 y al T° 2, de San Martin, F° 240, N° 337 y se encuentran empadronados en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 7 y Padrón 193 respectivamente, ambos de la Receptoría de Las Chacras a nombre de JOSE SOSA y LUISA PEREZ de SOSA.
2. Imponer las costas a los actores.
3. Regular los honorarios de los abogados de la actora, Dres. Carolina El Rosario Guzmán y Alcides Becerra, en el 14 % del monto del proceso, en conjunto, correspondiendo el 40 % para la Dra. Guzmán y el 60 % para el Dr. Becerra, con mas el 40 % para el que también 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.
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.-

NOTIFÍQUESE 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