



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO **OCHENTA Y OCHO**

Concarán, San Luís, trece de Junio de dos mil catorce.

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **RODRIGUEZ JUAN NAZARENO Y RODRIGUEZ MOLA ANDELAVE S/POSESION VEINTEAÑAL EXPTE N° 208898/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 14/16 se presentan por derecho propio los Sres. JUAN NASARENO RODRIGUEZ y RODRIGUEZ MOLA ANDELAVE, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteñal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que son poseedores a título de dueños de un terreno ubicado en Cortaderas, Partido de Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ingeniero Agrim. Roberto G. Martínez y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 4/81/06 en fecha 1/03/07 y posee los linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4 y se designa como **PARCELA "A"** con una superficie total de DOS HECTAREAS DOS MIL SETECIENTOS DOS METROS CUADRADOS CON CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (2 Has. 2.702,04 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y esta empadronado provisoriamente en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 900.656 de la Receptoría de Merlo, a nombre de Nazareno Rodríguez.

En cuanto a los hechos los promovientes manifiestan que acceden a la posesión del inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, a título de dueños desde el día 17 de Agosto de 1.983, fecha en que falleció el padre de los actores, don Martín Isabel Rodríguez.

Que a su vez don Martín Isabel Rodríguez poseyó ese inmueble desde el año 1.936, fecha en que lo adquirió y construyó su casa donde vivió con su esposa y donde nacieron sus hijos, es decir los promovientes.

Que los promovientes vivieron en dicha casa hasta el año 1.983 cuando falleció su padre, a partir de allí cada uno formó su familia y se fueron a vivir a lugares distintos junto a su madre, la que falleció en el año 1.987. A partir de allí también se hicieron cargo del campo y lo han cuidado y conservado hasta la fecha.

Que cuando vivía su padre, había en el lote diversas plantas frutales, un parral grande y plantas de sombra, y también había una represa que usaba para bebida de sus animales. El terreno estaba desmontado, ya que lo usaba para sembrar maíz y distintas variedades de forrajes para alimentar a sus animales.

Que en 1.983 cuando se hacen cargo del campo, continúan cultivando la tierra y cría de ganado, lo que en la actualidad no se realiza por razones de salud de los actores, pero continúan manteniendo en buen estado el campo y cerrado en todos sus costados. Cabe destacar que todos estos actos posesorios señalados han sido realizados, a la vista de todo el vecindario y son de conocimiento de Cortaderas. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 23 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veintañal en contra de quienes se consideren con derecho; corriéndose traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 32/34 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 38, corriéndose traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 39.

Que obra a fs. 25, vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC., lo que garantiza la publicidad de la presente acción. A fs. 41 los actores ofrecen prueba.

A fs. 44 se provee la prueba ofrecida en su oportunidad, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 46/48, obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial, a fs. 52 obra acta de reconocimiento judicial efectuada por la jueza de paz de Villa Larca.

A fs. 56 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 57, sin tener objeciones que formular.

A fs. 69 y fs.71 obran Informes de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, correspondiente al inmueble objeto de la litis.

A fs. 74/77 obran certificado de Libre Deuda del inmueble objeto de autos y constancia de CUIL de los actores.

A fs. 79 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 el actor 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, 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, los actores han demostrado a través de las pruebas rendidas en la causa; testimoniales obrantes a fs. 46/48: "*...que al inmueble objeto de litis lo poseyó el Sr. Juan Nazareno y Mola Rodríguez desde el año 1982/3 cuando fallecieron los padres en el año 82...*", "*...que antes lo poseyeron los padres de ellos, desde aproximadamente 1.930 y antes de ellos los abuelos de Nazareno ...*" "*... que esta cerrado bien con alambre, tienen animales y un galpón con herramienta, que lo sabe porque los conoce a los actores y a su padre...*", "*...que los padres tenían un casita, sembraban y criaban animales...*", "*.. que la vivienda que había antes se cayó, ahora esta el galponcito, los padres habían construido la casa...*", "*... que todo el pueblo sabe que el dueño es Sr. Juan Nazareno y Mola Rodríguez y que la posesión ha sido ejercida en forma continua, publica, pacífica y a la vista de todos los vecinos, sin ser molestado por nadie..*", (respuestas a preguntas 3, 4, 5 ,6, 7 y 8/9/10).

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por la jueza de paz, quien a fs. 52, quien informa que es atendida por el Sr. Juan

Nazareno Rodríguez, quien manifestó ser el dueño del inmueble conjuntamente con hermanos, que los animales que se encuentra allí son de su propiedad, dentro del predio se observa una tapera de adobe sin techo y de paredes caídas. También se ve otra pieza de adobe y techo de chapas de zinc para guardar herramientas. Además se observan algunas parras caídas, dos de olivos, y una represa seca. El campo se encuentra cerrado en todos sus costados.

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 descritos 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 descritos-, ha durado el tiempo de veinte años que exige la ley.

En autos, los promovientes, han demostrado que poseen el inmueble desde hace mas de 20 años, habiendo pertenecido al padre de ellos; don Martín Isabel Rodríguez. En el año 1.983, cuando fallece el mismo, los actores se hacen cargo del cuidado y conservación del campo hasta el día de la fecha, ello conforme al plexo probatorio rendido, en especial las testimoniales ya merituadas, que son concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invocan los actores, y con la inspección ocular practicada.

Así, concluyo 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.

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 JUAN NASARENO RODRIGUEZ y RODRIGUEZ MOLA ANDELAVE 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 los demandados personas desconocidas, 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 del Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 12 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de los artículos 5 y 6 de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y tendiendo 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 artículo 21 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 los efectos 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 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 por usucapión a favor de RODRIGUEZ JUAN NASARENO, DNI N° 10.168.775 y de RODRIGUEZ MOLA ANDELAVE, DNI N°

9.986.953 de un inmueble ubicado en Cortaderas, Partido de Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ingeniero Agrim. Roberto G. Martínez y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N  4/81/06 en fecha 1/3/2.007 y posee los linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4 y se designa como **PARCELA "A"** con una superficie total de DOS HECTAREAS DOS MIL SETECIENTOS DOS METROS CUADRADOS CON CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (2 Has. 2.702,04 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y esta empadronado provisoriamente en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N  900.656 de la Receptoría de Merlo, a nombre de Nazareno Rodríguez.

2. Costas al actor.
3. Regular los honorarios del Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 12 % del monto del proceso. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el artículo 21 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 L.H.
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. Oportunamente, oficiese al Registro de la Propiedad Inmueble, y librese primer testimonio.
6. 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.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PROTOCOLICEMSE. PUBLIQUESE. DESE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVEMSE.-

