



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO **NOVENTA Y DOS**

Concaran, San Luís, diecinueve de junio de dos mil catorce.

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **AVARO CESAR ALEJANDRO C/AVARO PEDRO DOMINGO s/PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE. N° 235650/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 54/58 se presenta por derecho propio el Sr. CESARIO ALEJANDRO AVARO, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteñal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de un inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 22 b, Partido Estanzuela, departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Mario Francisco Ledezma y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/152/11, en fecha 16 de Noviembre de 2.011, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 5, lo que encierra una superficie total de CIENTO DOCE HECTAREAS NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS, (112 Has. 9.832,45 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble bajo el Tomo 26 de Chacabuco-Folio 120- N° 4079 Inscripción A) e Inscripción 2da B) y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo los números 1119 y 1120 de la Receptoría de Tilisarao. **Observaciones:** Padrón 1119 y Título A) a nombre de Pedro Domingo Avaro y Cesario Alejandro Avaro, con sup., de 14 Ha. 3132 m², afectado totalmente por la presente. Padrón 1120 y Título b) a nombre de Pedro Domingo Avaro y Cesario Alejandro Avaro, con sup., de 100 Ha., afectado totalmente por la presente.

En cuanto a los hechos, manifiesta que la posesión se remonta al año 1947, oportunidad en que en condominio con su tío Pedro Domingo Avaro adquirieron con título perfecto el inmueble que se pretende usucapir. Al fallecimiento del condómino, su tío Pedro Domingo Avaro con fecha 24 de Febrero de 1968, quien era de estado civil soltero y sin hijos, el actor continuo poseyendo el inmueble rural descripto como único titular con animo de dueño.



En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo en el inmueble a usucapir, refiere que el mismo se encuentra cerrado en sus cuatros costados con alambre conectado por el Sur con inmueble rural de su propiedad, formando así una sola unidad que se denominó antiguamente, "Cuatro Esquina" y que en la actualidad lleva el nombre de "Angela Rosa".

Desde los orígenes de la posesión, el inmueble fue destinado a la explotación ganadera, en especial la cría de ganado vacuno y de ovejas, actividad que hace 5 años fue reemplazada por la actividad agrícola. Relata que en dicho inmueble nacieron y crecieron sus hijos. Asimismo ha conservado, mejorado y ampliado la casa habitación existente en el inmueble, donde a vivido con su familia por más de cincuenta años realizando por ejemplo la instalación del servicio eléctrico. Existen en el inmueble un molino, tres corrales y cuatro galpones de chapa. Se destaca el pago de los impuestos territoriales, como el caso del servicio eléctrico. Se acompaña certificado de marca y señales y libreta de vacunación respectiva. Ofrece la prueba en que funda su acción. Ofrece información sumaria.

A fs. 65/66, se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veintañal en contra de PEDRO DOMINGO AVARO y/o quienes acrediten ser sus propietarios y/o quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho. A fs. 68 se provee la información sumaria, cumpliéndose la misma según secuencias procesales de autos.

A fs. 79/82, obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos según lo informa el actuario a fs. 84, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fojas 85.

Que a fojas 71/72 obra vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el Artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 74/75 se acompañan Oficios debidamente diligenciados al Registro de Juicios Universales, donde a fs. 75 se informa que no se registra inscripta sucesión a nombre del Sr. Pedro Avaro.

A fs. 88, se abre la causa a prueba, ofreciendo la parte testigos a fs. 89/90, proveyéndose la misma a fs. 93, produciéndose conforme



secuencias procesales de autos. A fs. 103/107 obra oficio debidamente diligenciado de la Oficina de Marcas y Señales.

A fs. 109/112 obra testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 115, obra acta de inspección ocular efectuada por el Juez de Paz de Naschel.

A fs. 120, se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 121. A fs. 126/129 se acompaña Certificado de Libre Deuda.

A fs. 135 se corre vista al Sr. Agente Fiscal de la información sumaria rendida en autos, quien se expide a fs. 136 sin tener objeciones que formular, aprobándose a fs. 137. A fs. 142 obra informa Informe de Dominio actualizado del inmueble en cuestión.

A fs 107/108, obra alegato presentado por la actora.

A fs. 144, 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 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 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, la actora ha demostrado a través de las pruebas rendidas en la causa, testimoniales obrantes a fojas 94/96, donde a fs. 109, HECTOR ARNALDO KLAVORA, relata: "...A LA SEGUNDA: si lo conozco, por



que trabaje antes al lado de ese campo, además ando todos los días por ahí conozco bien la zona. A LA TERCERA: Avaro Cesario (le decimos Checho) es el poseedor desde hace muchos años, desde que tengo uso de razón, yo cuando vine a vivir a esa zona tenía 15 años de edad y ahora tengo 62 años y desde esa época ya lo poseía y vivían ahí. A LA CUARTA: antes vivían el tío y el padre, Don Avaro siempre vivieron ahí, después Cesario quedo solo con su familia.- A LA QUINTA: Cesario Avaro. A LA SEXTA: alambro, arreglo la casa, ha hecho galpones, animales y cultivo.- A LA SEPTIMA: conocido de toda la zona, lo conocen todos son gente vieja del lugar, así lo considera.

A fs. 110, el Sr. JUAN DE DIOS CASAS, relata: "... A LA SEGUNDA: si lo conozco, lo conozco de toda la vida, vivo a 7 km de donde esta el inmueble. A LA TERCERA: Avaro Cesario Alejandro, de toda la vida desde que tengo uso de razón lo tiene el, lo se por que soy nacido de ahí.- A LA CUARTA: no se, cuando yo lo conocí Avaro ya lo poseía.- A LA QUINTA: Cesario Avaro. A LA SEXTA: alambrado, vivienda, cultivo.- A LA SEPTIMA: si todos los de la zona lo conocen, así lo considera.

A fs. 111, el Sr. CARLOS ENRIQUE SUAREZ, relata: "...A LA SEGUNDA: lo conozco de años, por que somos casi vecinos. A LA TERCERA: Alejandro Avaro, desde que lo conocí estaba el, yo soy nacido del lugar, ahora tengo 53 años. A LA CUARTA: no se. A LA QUINTA: Alejandro Avaro. A LA SEXTA: hicieron un galpón, alambrado, antes había animales ahora es todo cultivo.- A LA OCTAVA: todos lo vecinos conocen todo y lo conocen a el, así lo considera.

A fs. 112, el Sr. IRUSTA ERMENIO CARLOS, relata: "...A LA SEGUNDA: lo conozco, por que he trabajado todo esa zona, desde año 1970. A LA TERCERA: desde que tengo conocimiento es del Sr. Alejandro Avaro, desde hace mas de 40 años.- A LA CUARTA: desde que conocí, conocí a esa gente, antes no se.- A LA QUINTA: Alejandro Avaro. A LA SEXTA: hay casa, molino, buenos alambrados, solían tener animales, ahora se que siembran.

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por el Juez de Paz de Merlo, (S.L.), quien a fs. 115, informa que al ingreso del campo se encuentra una tranquera con candado, la que es abierta por el Sr. Avaro, existe un cartel con identificación del nombre de ESTABLECIMIENTO LA ANGELA ROSA. Dicho inmueble esta constituido por tres lotes y se encuentra ocupado en calidad de propietario por el Sr. Avaro Cesario, desde hace más de 30 años. En dicho



inmueble se puede observar una vivienda de material, un galpón, un tinglado, maquinarias agrícolas, corrales, un molino, bebidas, brete. Se observan además arboledas, dicho inmueble posee instalación eléctrica y se encuentran en buen estado de conservación. 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 el fallecimiento del condómino, su tío Pedro Domingo Avaro, ocurrido en el año 1968.

Su tío era de estado civil soltero y sin hijos, por lo que el actor continuo poseyendo el inmueble rural descripto como único titular con ánimo de dueño, ejerciendo diversos actos posesorios de manera continua, pública, pacífica e ininterrumpida, ello conforme declaraciones testimoniales obrantes en autos, puntualmente en las respuestas a la pregunta numero 3,4 y 5.

Es de destacar que 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 intervención de hecho, que consistirá en actos 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 actor, aun a título propio, cumple en exceso 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 CESARIO ALEJANDRO AVARO 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 imponerlas al actor, en virtud 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 letrada patrocinante; Dra. Andrea Pedano, 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. 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.

A los fines de la determinación del monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el artículo 21 de la ley de honorarios provincial. Determinado que sea el monto del proceso,

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 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 CESARIO ALEJANDRO AVARO, DNI. N° 6.776.557 de un inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 22 b, Partido Estanzuela, departamento Chacabuco, Provincia de San Luí, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Mario Francisco Ledezma y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 4/152/11, en fecha 16 de Noviembre de 2.011, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 5, lo que encierra una superficie total de CIENTO DOCE HECTAREAS NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS, (112 Has. 9.832,45 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble bajo el Tomo 26 de Chacabuco-Folio 120- N° 4079- Inscripción A) e Inscripción 2da B) y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo los números 1119 y 1120, de la Receptoría de Tilisarao. **Observaciones**: Padrón 1119 y Título A) a nombre de Pedro Domingo Avaro y Cesario Alejandro Avaro, con sup., de 14 Ha. 3132 m², afectado totalmente por la presente. Padrón 1120 y Título b) a nombre de Pedro Domingo Avaro y Cesario Alejandro Avaro, con sup., de 100 Ha., afectado totalmente por la presente.
2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios de la letrada patrocinante; Dra. Andrea Pedano, en el 12 % del monto del proceso. A los efectos de determinar le 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.



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. Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese 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. PROTOCOLICесе. PUBLIQUESE. DESE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVесе.-