



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO **NOVENTA Y OCHO**

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

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: **GODOY JESUS MARIA S/POSESION VEINTEAÑAL EXPTE N° 178017/9**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 78/80 se presenta por derecho propio la Srs. GODOY JESUS MARIA, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de un inmueble rural denominado "Cañada Verde" ubicado en la localidad de La Vertiente, Partido de Guzmán, departamento Libertador General San Martín, provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ingeniero Agrim. Alberto Echenique y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 5/23/03 en fecha 28 de Febrero de 2.006 y posee los linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 2 y se designa como **PARCELA "A"** con una superficie total de TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS HECTAREAS SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS (396 Has. 0727,05 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y esta empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 468 de la Receptoría de Conlara, a nombre de Jesús María Godoy. Observaciones: el padrón consignado se encuentra a nombre de José Godoy superficie= 555 has 5563.00 m<sup>2</sup>, afectado en una superficie = 396 has 0727.05 m<sup>2</sup>. El presente afecta parcialmente la mensura Judicial N° 1- Conlara.

En cuanto a los hechos manifiesta, que accede a la posesión del inmueble en forma publica, pacifica e ininterrumpida, desde hace mas de 20 años, realizando en el inmueble objeto de la litis actos posesorios a título de dueño, tales como la colocación de una tranquera de madera en la entrada del campo "Cañada Verde" y otra tranquera mas pequeña para permitir el arreo de animales, también curso una nota a Vialidad Nacional en el año 1980 aproximadamente para la colocación de un guarda ganado de hierro, y también reconstruyo un corral de pirca que se encontraba caído.

Por otro lado, ha realizado plantación, forestación y conservación de un bosque de acacias de gran extensión en el inmueble.

El actor ha destinado el inmueble a la invernada y cría de animales vacunos de su propiedad y en otras oportunidades ha realizado contratos de pastoreo y arrendamiento del inmueble.

Cabe destacar que en el año 2001, el Sr. Godoy Jesús ha realizado un emprendimiento minero con su hijo, denunciando una cantera que se encuentra mensurada y con los mojones colocados. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 87 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteñal en contra de JOSE GODOY y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho. A fs. 88 se ofrece Información Sumaria a fin de averiguar el domicilio del demandado, librándose los oficios pertinentes en los términos del art. 400.

A fs. 90/95 y fs. 99 obran oficios debidamente diligenciados al Correo Argentino y Secretaria Electoral, respectivamente. A fs. 108 obra cedula de notificación debidamente diligenciada al demandado José Godoy.

A fs. 122/126 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 128, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 129.

Que a fs. 113/114, 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. 132 se corre Vista al Sr. Agente Fiscal de la Información Sumaria rendida en autos, quien se expide a fs. 133 solicitando se lleve a cabo la medida ofrecida por la parte, (testimonial).

A fs. 136, se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 71, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 141 se expide el Sr. Agente Fiscal, solicitando previo a expedirse a la información Sumaria, se notifique a la demandada en virtud de los domicilios brindados por la Secretaria Electoral Provincial y Nacional. A fs. 143 obra partida de defunción del demandado, José Godoy.

A fs. 157 se provee la prueba ofrecida en su oportunidad, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 162/164, obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial, a fs. 168 obra acta de reconocimiento judicial efectuada por la jueza de paz de Paso Grande.

A fs. 173 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 174, sin tener objeciones que formular. A fs. 182 y fs. 184 obran oficios a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y Catastro, correspondiente al inmueble objeto de la litis. A fs. 186 y fs. 188/191 obra certificado de Libre Deuda inmobiliario del inmueble objeto de autos y fotocopia de LC, de la actora.

A fs. 197, 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 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 demostrado a través de las pruebas rendidas en la causa; testimoniales obrantes a fs. 162/164, donde a fs. 162 el Sr. OLIVA ROQUE PIOQUINTO, declara: "...A LA SEGUNDA PREGUNTA responde: si la conozco, la conozco hace 32 años que compre el campo y ahí la conocí, amparaba el campo de Cañada Verde, yo conocí primero al padre de ella que siempre decía que el campo iba quedar para su hija Jesús. A la TERCERA PREGUNTA responde: si se comporta como dueña, lo he visto personalmente, hace 32 años.- A la CUARTA

PREGUNTA responde: si lo ha tenido alquilado a otras personas, lo se por que soy vecino.-A la QUINTA PREGUNTA responde: ahora lo tiene alquilado actualmente. A la SEXTA PREGUNTA responde: componer los alambres, las pircas, levantar los portillos. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: no ese no lo he conocido ni tengo conocimiento si vivió allí. A LA OCTAVA PREGUNTA. Responde: hace 32 años que compre el campo y la conozco desde entonces de ahí he visto que se comporta como propietaria.

A fs. 163, el Sr. NOVARESIO NICOLAS DAVID; declara: "...A LA SEGUNDA PREGUNTA responde: si la conozco, la conozco por vivir ahí en la zona. A la TERCERA PREGUNTA responde: si tengo conocimiento que se comporta como dueña incluso lo tuve alquilado ese campo.- A la CUARTA PREGUNTA responde: se remite a la anterior. A la QUINTA PREGUNTA responde: si lo tiene arrendado actualmente A la SEXTA PREGUNTA responde: camino nuevo, se coloco una tranquera, se mantiene las pircas, los alambrados.. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: no. A LA OCTAVA PREGUNTA. Responde: desde hace muchos años, ya desde que la conozco se comportaba como dueña.

A fs. 164, la Sra. FERNANDEZ MARIA ROSENDA declara: "...A LA SEGUNDA PREGUNTA responde: si la conozco, la conozco como vecina. A la TERCERA PREGUNTA responde: si la conozco por que he visto en el campo viendo los animales y se comportaba como dueña.- A la CUARTA PREGUNTA responde: si lo ha tenido alquilado a gente conocida, Rivero, Novarecio, Lucero. A la QUINTA PREGUNTA responde: si lo tiene arrendado actualmente lo tiene Lucero. A la SEXTA PREGUNTA responde: camino nuevo, arreglo las líneas medianeras. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: no lo conocí a José Godoy, si conocí al padre de Jesús Godoy que se llamaba Sócrates Godoy. A LA OCTAVA PREGUNTA. Responde: desde el tiempo que nos vinimos hace 33 años que la conocemos que se encarga del campo.

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por el juez de paz, quien a fs. 168, quien constata además que en el inmueble se encuentra colocado un cartel indicativo del trámite de la presente posesión. El inmueble se encuentra cerrado perimetralmente con cercos construidos de pircas y alambrados de cinco hilos en buen estado de conservación, con respecto a las instalaciones del establecimiento tiene un corral de pirca, se puede observar animales abrevando en un arroyo que se denomina Cañada Verde, animales que según la Sra. Godoy son de su propiedad, también se pudo constatar la existencia de un bosque de acacias, etc.

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, la actora ha demostrado que posee el inmueble desde hace mas de 20 años, realizando diversos actos posesorios a titulo de dueña entre los que se destaca la cría de ganado vacuno, forestación y construcción de corrales entre otros actos, 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 la actora 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 GODOY JESUS MARIA 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 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 a la actora, regulando los honorarios de la Dra. Elia Ivana Schiro en el 12 % del monto del proceso, con más el 35 % por su actuación en calidad de apoderada, ello siguiendo las pautas de los artículos 5, 6 y 8 de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo 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.

Asimismo, la actora deberá intervenir por ante la DPIP área rentas, los contratos acompañados a fojas 75/77, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el artículo 264 CT, ello con carácter de previo a la expedición de la documental pertinente para la inscripción del fallo en el RPI.

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 GODOY JESUS MARIA, LC. N° 4.461.253 de un inmueble rural denominado "Cañada Verde" ubicado en la localidad de La Vertiente, Partido de Guzmán, departamento Libertador General San Martín, provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ingeniero Agrim. Alberto Echenique y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 5/23/03 en fecha 28 de Febrero de 2.006 y posee los linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 2 y se designa como **PARCELA "A"** con

una superficie total de TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS HECTAREAS SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS (396 Has. 0727,05 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y esta empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 468 de la Receptoría de Conlara, a nombre de Jesús María Godoy. Observaciones: el padrón consignado se encuentra a nombre de José Godoy superficie= 555 has 5563.00 m<sup>2</sup>, afectado en una superficie = 396 has 0727.05 m<sup>2</sup>. El presente afecta parcialmente la mensura Judicial N° 1- Conlara.

2. Costas al actor.
3. Regular los honorarios de la Dra. Elia Ivana Schiro en el 12 % del monto del proceso, con mas el 35 % por su actuación en calidad de apoderada. 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. Asimismo, la actora deberá intervenir por ante la DPIP área rentas, los contratos acompañados a fojas 75/77, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el artículo 264 CT, ello **con carácter de previo a la expedición de la documental pertinente para la inscripción del fallo en el RPI.**
6. Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.
7. 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 ARCHIVESE.-**