



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO **NOVENTA Y NUEVE**

Concarán, San Luis, veintiséis de Junio de dos mil catorce.

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: **GODOY HUGO RAMON Y OTRO S/POSESION VEINTEAÑAL EXPTE N° 223207/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 27/30 se presentan por derecho propio los Sres. Hugo Ramón Godoy y Guillermo Ygnacio Godoy, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteñal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que son poseedores a título de dueño de un inmueble ubicado en camino vecinal de la localidad de Villa Larca, Partido del Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el ingeniero Agrim. Walter Rodrigo Urquiza y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 4/57/09 en fecha 8 de Octubre de 2.009 y posee los linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 3 y se designa como **PARCELA "A"** con una superficie total de CUARENTA Y TRES HECTAREAS, SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS (43 Has 6.589,40 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción dominial y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 254, de la Receptoría de Concarán. **Observaciones:** la presente Mensura afecta totalmente el Pad. 254, a nombre de Hugo Ramón Godoy, con 27 ha 7.772 m<sup>2</sup> de superficie. Por el resto de superficie no se localiza padrón ni inscripción dominial.

En cuanto a los hechos refieren que el inmueble objeto de litis, les corresponde a los promovientes, en virtud de que su abuelo, don Luís Godoy, se la trasmite a su hija Elina Nieves Godoy, lo que se encuentra acreditado con boleta de pago territorial del año 1959 a nombre de Elina Nieves Godoy, que figura con el padrón N° 254 y se cita el padrón anterior N° 358 que perteneciera a Apolinario Albelo desde fines del siglo XVIII.

Posteriormente en fecha 14 de diciembre de 1971, Elina Nieves Godoy mediante Escritura pública N° 216, (fs. 13/14) le transfiere a favor de unos de los actores: don Hugo Ramón Godoy los derechos y acciones que tenía sobre el inmueble bajo cuya titularidad esta hoy el padrón N° 254-2. Que la presente demanda se hace en forma conjunta con su hermano Guillermo Ygnacio, no obstante la titularidad del padrón se encuentra a nombre de Hugo Ramón Godoy, como se había mencionado precedentemente.

Que lo que se pretende usucapir es por lo que siempre estuvo cerrado y poseído, y lo que basta para la procedencia de la acción es la mencionada Escritura N° 216, que supera en exceso el tiempo requerido para una usucapión.

Asimismo, aduce que si bien en la Escritura mencionada, figura una cantidad de hectáreas inferior a las que se pretende usucapir según plano de mensura, esto es dado por el simple hecho de que en el siglo XIX no había mensuras, pero es bien cierto que la misma tierra que recibieron en dicha oportunidad de tal escritura es la que fue objeto de la mensura, y lo que es dado por que los linderos son los mismos de siempre.

En cuanto al inmueble, afirma que el mismo se encuentra totalmente alambrado desde más de cuarenta años, con cuatro hilos en una extensión y tres hilos en la parte sur. Hay una vivienda de adobe y techo de paja y restos de otras dos. Posee también un corral con cargador y brete, un corral para porcinos y se encuentran plantadas unas 400 especies de pinos, árboles frutales y álamos. Todo en el inmueble se encuentra dividido por caminos o senderos interiores, como así también se construyó un camino nuevo y de acceso a la casa y un rastrojo de 6 has.

Destaca que la posesión de la parcela objeto del juicio se hizo a través de un acto jurídico de buena fe a título oneroso, por lo que los promovientes pasaron a poseer en forma pacífica, ininterrumpida y de buena fe. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 50/51 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veintañal en contra de quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 89/93 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario

a fs. 100, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 101.

Que obra a fs. 54, vistas fotográficas de colocación de cartel, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 104 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 109 la prueba ofrecida por la actora de fs. 105/106, produciéndose conforme secuencias procesales de autos. A fs. 119 obra acta de reconocimiento judicial efectuada por la jueza de paz de Villa Larca.

A fs. 129/133, obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 136 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 137, sin tener objeciones que formular.

Que a fs. 140 obra presentación de escrito online del Dr. Francisco Muñoz solicitando se le otorgue el plazo para la presentación de poder otorgado en representación de Carmen Arnulfo Aguilera.

A fs. 141/142 obra Certificado de libre deuda y a fs. 144/147 alegato presentado por la actora.

A fs. 148 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, el actor ha demostrado a través de las pruebas rendidas en la causa; testimoniales obrantes a fs. 129/133, donde a fs. 129 el Sr. Muñoz Alberto Bonifacio, relata: "...A LA SEGUNDA: Si, conozco. A LA TERCERA: De que tengo uso de razón sabia que vivía la familia Godoy ahí, me refiero al padre de Guillermo y de Ramón, Don Hugo Godoy. Que yo sé que vivían ellos ahí, debe hacer como cuarenta y cinco o cincuenta años, más o menos. A LA CUARTA: Si, se corresponde. A LA QUINTA: Y de ese campo estoy aproximadamente a dos mil metros, vivo yo.- A LA SEXTA: Se que está cerrado los cuatro costados con alambre, limpiaron una parte, siembran maíz, sorgo, pasturas, tienen animales, vacas, caballos creo que todavía le quedan. Tiene una casa, la que tenia antiguamente era de adobe y la que hicieron ellos ahora es de materia.

A fs. 130, el Sr. Nievas Hipólito, declara: "...A LA TERCERA: Yo conocí al Sr. Hugo Godoy, vendría a ser el padre de Ignacio y de Ramón, toda la vida vivieron ahí, yo los conocí ahí. A LA CUARTA: Si, se corresponde. A LA QUINTA: aproximadamente habrá dos mil metros hacia el este. A LA SEXTA: en primer lugar los alambrados que se han hecho ahí, porque antes era campo abierto eso, tenían un rastrojo y siempre sabían sembrar un poco de pasto los muchachos ahí, siempre tuvieron animales, hacienda vacuna, equinos. Yo conocí la casa de adobe que eran de techo de paja pero a posteriori hicieron ellos una construcción nueva de material, no se si serán dos habitaciones, una cocinita y estoy seguro que tenia un baño. Al que veo siempre que va para allá y esta allá es Guillermo.

A fs. 131, el Sr. Carreras Julio Alberto, declara: "... A LA SEGUNDA: Si, y desde que tengo uso de razón, desde los ocho años que yo voy a ese campo. A LA TERCERA: Y yo al padre de ellos lo conozco desde chiquito, lo conocí por Don Hugo Godoy, vivía ahí. A LA CUARTA: Si, se corresponde. A LA QUINTA: aproximadamente habrá unos mil metros hacia el este. A LA SEXTA: Todo los que es alambres, sembrado, criar animales. Tiene una casa antigua. Guillermo está todos los días en el campo.

A fs. 132, el Sr. Franklin Benjamín Lucero, declara: "...A LA SEGUNDA: Si, y hará como ochenta años que lo conozco. A LA TERCERA: del padre de Guillermo, Hugo Godoy, desde siempre ha sido de ellos. A LA CUARTA: Si, se corresponde. A LA QUINTA: y casi una legua hay para el este, hace muchos años

que vivo en Larca. A LA SEXTA: siembran maíz, alambrado a los cuatro lados, tienen animales, tienen una represa, hay una casa donde vive Guillermo.

A fs. 133, el Sr. Luis Eustaquio Nievas, declara: "...A LA SEGUNDA: Si, hace cincuenta años, cincuenta y cinco años, yo tengo 60 años. A LA TERCERA: Propietario era el finado Hugo Godoy que era el padre y ahora quedaron Guillermo y Ramón Godoy, desde siempre ha sido de ellos. A LA CUARTA: Si, se corresponde. A LA QUINTA: unos dos mil metros hacia el sur, yo vivo ahí desde el año 55 mas o menos. A LA SEXTA: una casa en la que todos los días esta Guillermo, tienen animales ahí, siembran maíz y sorgo, alambrado a los cuatro lados, tienen agua de una vertiente que nace ahí en el campo. A LA SEPTIMA: yo nací ahí en ese campo, se lo había prestado Don Hugo a mi papá Castulo Nievas. A LA OCTAVA: si porque nacimos ahí, nos conocemos todos, es un pueblo chico.

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por la jueza de paz, quien a fs. 119/120, informa que se constato que el inmueble objeto de usucapión se encuentra ubicado a unos 800 mts de la localidad de Villa Larca por un camino vecinal de tierra, haciéndolo en compañía del Sr. Guillermo Godoy. Que hacia el ingreso del mismo se encuentra una tranquera en la cual se encuentra colocado un cartel de inicio de juicio de posesión. En dicho campo se encuentran tres casas de las cuales una es destinada a vivienda y las otras dos se usan para galpón, el superficie que ocupan las mismas se encuentran cerradas con alambre, se observan plantaciones de nogales, higueras y además, una pequeña porción de plantación de pinos como así también corrales para el encierro de animales vacunos y maquinarias varias de campo, etc. Se destaca que en el inmueble se observan algunas parcelas las que antiguamente se habían destinado a la siembra.

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. Que la presentación de fojas 140 no alcanza para desvirtuar la convicción que genera en mí la prueba rendida, en atención a la insuficiencia fáctica de la que adolece.

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 descriptos-, ha durado el tiempo de veinte años que exige la ley. En autos, los promovientes, han demostrado que poseen el inmueble desde hace más de 20 años, ello conforme al plexo probatorio rendido, en especial las testimoniales ya merituadas, que son concordantes entre sí 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 HUGO RAMÓN GODOY y GUILLERMO YGNACIO GODOY 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 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 a los actores, regulando los honorarios del Dr. Mario Alberto Cesarini 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 HUGO RAMÓN GODOY DNI 6.813.726 y GUILLERMO YGNACIO GODOY, DNI N° 5.266.471 de un inmueble ubicado en camino vecinal de la localidad de Villa Larca, Partido del Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el ingeniero Agrim. Walter Rodrigo Urquiza y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 4/57/09 en fecha 8 de Octubre de 2.009 y posee los linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 3 y se designa como **PARCELA "A"** con una superficie total de CUARENTA Y TRES HECTAREAS, SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS (43 Has 6.589,40 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción dominial y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 254, de la Receptoría de Concarán. **Observaciones**: la presente Mensura afecta totalmente el Pad. 254, a nombre de Hugo Ramón Godoy, con 27 ha 7.772 m<sup>2</sup> de superficie. Por el resto de superficie no se localiza padrón ni inscripción dominial.
2. Costas a los actores.
3. Regular los honorarios del Dr. Mario Alberto Cesarini 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 Aleph lazo 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. Oportunamente, oficiese 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 ARCHIVESE.-**