

Poder Judicial San Luis

EXP 234526/12

"ARIAS JULIA EDITH DEL VALLE Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

Santa Rosa del Conlara, 16 de SEPTIEMBRE de 2014

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO VEINTITRES/14.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**ARIAS JULIA EDITH DEL VALLE Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**" **EXPT. N° 234526/12** traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia definitiva.

Y RESULTANDO: Que con fecha 5/06/12 obra constancia digital de Poder General para juicios, escritura numero setenta y uno pasada por ante la escribana Maria Cristina Chada, titular del Registro notarial nro.26; que justifica la presentación del DR HÉCTOR LORETO BAIGORRIA en nombre y por cuenta de Doña **BILMA BEATRIZ BUSTO** (DNI.11284465) y del DR. JUAN CARLOS CALABRIA en nombre y por cuenta de las Sras. **BLANCA ARGENTINA ARIAS** (DNI 10.963682), **JULIA EDITH DEL VALLE ARIAS** (DNI 16035810) y **BILMA BEATRIZ BUSTO** (DNI.11.284465) todo según Poder General para Juicios y asuntos administrativos, escritura numero ciento setenta y cinco pasada por ante la escribana Viviana E.Moran, titular del Registro notarial nro.34.-

Que en fecha 5/06/12 obra constancia electrónica (DOCEXV Nro.1497) de presentación de ambos letrados apoderados promoviendo juicio ordinario de prescripción adquisitiva veinteñal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble y su consecuente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Aducen que sus representantes son poseedoras a título de dueñas de una fracción de campo ubicada en la localidad de Carpintería, partido de Merlo y perteneciente al Departamento de Junín, Provincia de

Poder Judicial San Luis

San Luis, que conforme al **Plano de mensura N° 6/112/11** confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alejandro Fernandez (matricula 242 CASL) y registrado provisoriamente en fecha 4/06/11 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Plano de Mensura que se encuentra digitalizado en fecha 5/06/12 (DOCEXV Nro.1497): donde se designa como **PARCELA "A"** con los siguientes linderos, medidas y superficie: su frente al OESTE linda con calle pública de tierra y mide del punto A al F: 150,00 mts; su contrafrente al ESTE linda con la Provincia de Córdoba y mide del punto B al C: 373,66 mts; su costado NORTE linda con Generoso Arias (Padrón 163 recep. Merlo) y Oscar Eduardo Roger (Padrón 811 recep. Merlo) y forma una línea quebrada que mide del punto A al G: 353.06 mts. del G al J: 71,64 mts. del J al I: 144.97 mts. del I al H: 73.39 mts y del H al B: 4.078.02 mts y su costado SUR linda con Generoso Arias (Padrón 163 recep. Merlo) y Héctor Segundo Pibernus y Nora Alicia Croatto (Padrón 9365 recep. Merlo) y forma una línea quebrada que mide del punto C al D: 2.597,49 mts, del D al E: 133,85 mts y del E al F: 1,736.45 mts. lo que encierra una superficie de **CIENTO DOS HECTAREAS CON MIL CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (102 Has. 1.141 m2)**. La parcela y plano identificados afectan el título inscripto a nombre de Generoso Arias (T° 2 de Junin, F° 52, N° 270), con una superficie de 7 Has. 5.936 m2 y afecta en forma parcial el Padrón 163 de la receptoria de Merlo, a nombre de Generoso Arias, con una superficie de 126 Has, 9.336 m2. **Observaciones:** El presente plano afecta totalmente el título a nombre de Generoso Arias con una superficie de 7 has 5936 m2 y en forma parcial al padrón 163 también a nombre de Generoso Arias con una superficie de 126 has 9336m2. Se superpone totalmente a los planos 6-50-96 y 6-13-97 respectivamente, al plano 6-42-99 confeccionado por el agrimensor Desprez en marzo de 1999 y parcialmente al plano 6-33-94

Poder Judicial San Luis

confeccionado por el agrimensor Desprez en marzo de 1994. El presente se superpone parcialmente al plano 6-183-10.-

En cuanto a los hechos manifiestan que la posesión de la fracción de campo, inmueble objeto de esta demanda la ejercen en forma pública, pacífica e ininterrumpida y a título de dueñas; expresando que la Sra. BILMA BEATRIZ BUSTO le corresponden sus derechos posesorios invocados por habérselos cedido su madre doña Julia Beatriz Arias con Escritura N° 25 de fecha 1° de Marzo de 2010, pasada por ante la escribana Viviana E. Moran, titular del Registro N° 34. A su vez la Sra. JULIA BEATRIZ ARIAS, le correspondían estos derechos por ser hija y heredera de Manuela Julia Arias, quien a su vez era hija y heredera de Generoso Arias, titular del Padrón N° 163 correspondiente al inmueble objeto del juicio, acompañando los certificados de defunción y nacimiento que así lo acreditan.

A BLANCA ARGENTINA ARIAS le corresponden los derechos posesorios que aquí invoca, por ser hija y heredera de Manuela Julia Arias, quien a su vez era hija y heredera de Generoso Arias; acompañando certificados de defunción y nacimiento que así lo acreditan.

A JULIA EDITH DEL VALLE ARIAS le corresponden esos derechos por ser hija y heredera Vicente Zoé Arias, quien a su vez era hijo y heredero de Manuela Julia Arias y ésta era hija y heredera de Generoso Arias, acompañando certificados de defunción y nacimiento que así lo acreditan.

Concluyen en afirmar que BILMA BEATRIZ BUSTO y JULIA EDITH DEL VALLE ARIAS son bisnietas de Generoso Arias y BLANCA

Poder Judicial San Luis

ARGENTINA ARIAS es nieta de Generoso Arias, titular del Padrón N° 163.

Que en cuanto al tiempo que poseen el inmueble de autos, manifiestan que si se toma la fecha de la defunción del titular del padrón, Don Generoso Arias ocurrida el 27 de abril de 1911; estaríamos ante una posesión de mas de cien años, excediendo en mucho el plazo que exige la ley y por aplicación del instituto de la accesión de posesiones que se invoca.

Manifiestan que Don Generoso Arias mantuvo este campo siempre cerrado por sus tres costados, con cerco de ramas y alambrado, para el uso de crianza de animales vacunos, ovejas y yegüarizos. Que fallecido éste en el año 1911 siguió poseyendo su hija Doña Manuela Julia Arias, utilizándolo para los mismos fines de pastoreo. Que al fallecer Manuela J. Arias la posesión pasó a sus hijos Blanca Argentina Arias, Vicente Zoe Arias (fallecido) y Julia Beatriz Arias; quienes se encargaron de cuidar el campo, mantener su cerramiento y criar animales allí. Al fallecer Vicente Zoe Arias en fecha 16 de octubre de 2001, la posesión del campo quedó en cabeza de su hija Julia Edith del Valle Arias y de las hermanas de aquel, Blanca Argentina Arias y Julia Beatriz Arias, quien cedió sus derechos a su hija Bilma Beatriz Bustos mediante escritura Nro.25 de fecha 1 de Marzo de 2010.-

Que con lo expresado, entienden los actores que han demostrado así el tiempo de la posesión y el nexo jurídico que la acredita como legítimas poseedoras del inmueble objeto de la litis, habiendo cumplido en exceso (mucho más de veinte años) el tiempo que la ley prevé para adquirir el dominio en forma publica, pacífica e ininterrumpida; por lo que debe hacerse lugar a la demanda, declarando que las mandantes: BILMA

Poder Judicial San Luis

BEATRIZ BUSTO, JULIA EDITH DEL VALLE ARIAS Y BLANCA ARGENTINA ARIAS han adquirido el dominio de dicho inmueble por usucapión.

Así también manifiestan que los actos posesorios de los que hacen mención, han sido realizados a la vista de todo el vecindario, en forma pacífica e ininterrumpida. Que por aplicación del instituto de accesión de posesiones, puede afirmar que la posesión invocada tiene una antigüedad a lo largo de mas de cien años, lo que supera lo requerido por la ley de veinte años.

Que ofrece la prueba en que funda su acción (documental, reconocimiento judicial, testimonial).

En fecha 5/06/12 se corre vista al Agente Fiscal sin realizar objeción alguna conforme actuación electrónica FI0354 nro.15226 y al Controlador de Tasas Judiciales, la que es contestado en fecha 14/06/12 refiriendo que se encuentra abonado la tasa de justicia, derecho de archivo y aportes del Colegio de Abogados.

Que en fecha 24/07/12 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de los herederos de GENEROSO ARIAS y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho y ordenándose la publicación de edictos a fin de salvaguardar derechos de terceros.

En fecha 26/09/12 se agregan edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo que informa el Actuario en fecha 26/09/12 según constancias de Iurix. Corriéndosele vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien asume la representación de ley en fecha 01/10/12, actuación electrónica nro.1777027.-

En fecha 19/12/12 se les da a los accionados por perdido el derecho de contestar demanda, haciéndoseles saber que las sucesivas providencias le serán notificados por Ministerio de la Ley; procediéndose a su notificación a los domicilio denunciados, según cédulas acompañadas en constancias electrónica DOCEXV nro.67408 firmados en fecha 13/5/14.-

El actor solicita la apertura del período de prueba que en fecha 25/03/13 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.

Poder Judicial San Luis

En fecha 16/04/13 (DOCEXV 4410) el actor ofrece pruebas, proveyéndose la misma en fecha 16/04/13 y produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Que bajo el código P00350 números de actuaciones electrónicas en Iurix: 2162964, 21622982, 21622969, 21622991, 21622960, 21711086, 21711080, obran testimoniales de fechas 12/06/13 y 14/06/13 recepcionadas en ésta sede judicial.

En fecha 23/09/13 (DOCEXV 19264) obra acta de Reconocimiento Judicial realizada por Susy Berenguer, Juez de Paz de Villa de Merlo, Provincia de San Luis (fs.94).-

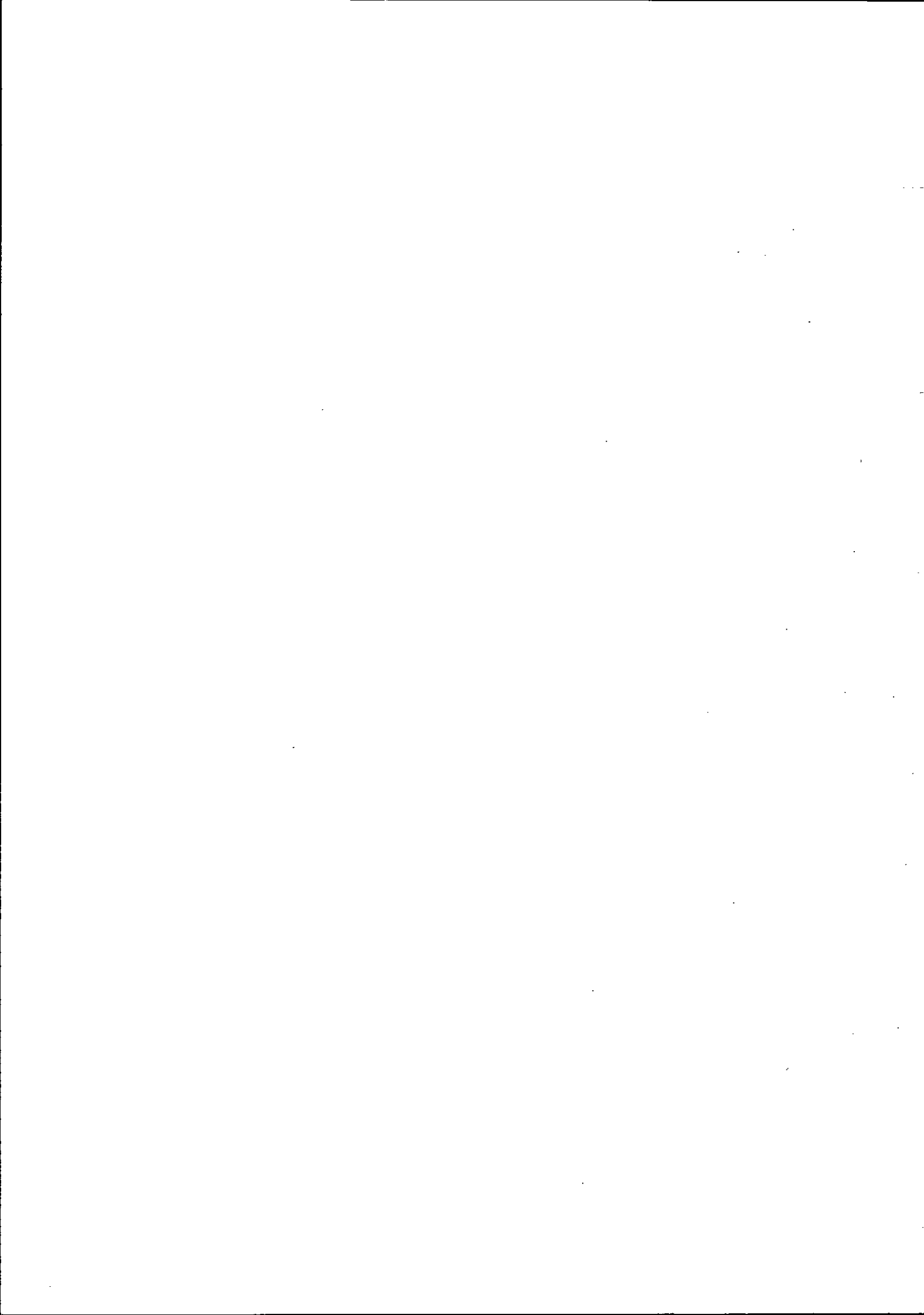
En fecha 25/09/13, el actor solicita clausura del periodo de prueba, el que es proveído el 26/09/13, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes quien se expide en fecha 30/9/13, sin realizar objeción alguna a las pruebas rendidas.

En fecha 2/12/13 el actor ejerce el derecho de alegar de bien probado.

En fecha 10/12/13 el Controlador de tasas contesta nueva vista, sin realizar objeción alguna.-

En fecha 11/12/13 se tiene por contestada vista y se llamen Autos para dictar sentencia definitiva.

En fecha 26/12/13 se tiene por acompañado libre deuda actualizado y cuit de las actoras y ordenando que se cumpla con el pase a Sentencia ordenado en fecha 11/12/2013; decreto que firme y consentido con notificación de fecha 20/12/13 deja la presente causa en estado de resolver.



Poder Judicial San Luis

En fecha 08/05/14 se ordena como medida de mejor proveer (arts 34 inc 5 y 36 del C.P.C..) se interrumpan los plazos que estuvieran corriendo con toma de razón por SECRETARIA en los libros pertinentes, y se ordena que se proceda a la firma digital de las siguientes actuaciones electrónicas nros. 6882 DOCEXV de fecha 18/12/12 y DOCEXV 41399 de fecha 20/12/13. Fecho, vuelvan a mi Despacho.

En fecha 13/5/14 (INFSDD- 2983444)se procede por Secretaria a la firma digital de actuaciones electrónicas, que fueran ordenadas como medida de mejor proveer de fecha 8/5/14 .-

En fecha 23/5/14 (actuac. 107051, Nro. 3022611) se ordena nuevo Pase de Autos, decreto que firme y consentido con notificaciones a las partes de fecha 26/5/14, deja la presente causa en estado de resolver en definitiva.-

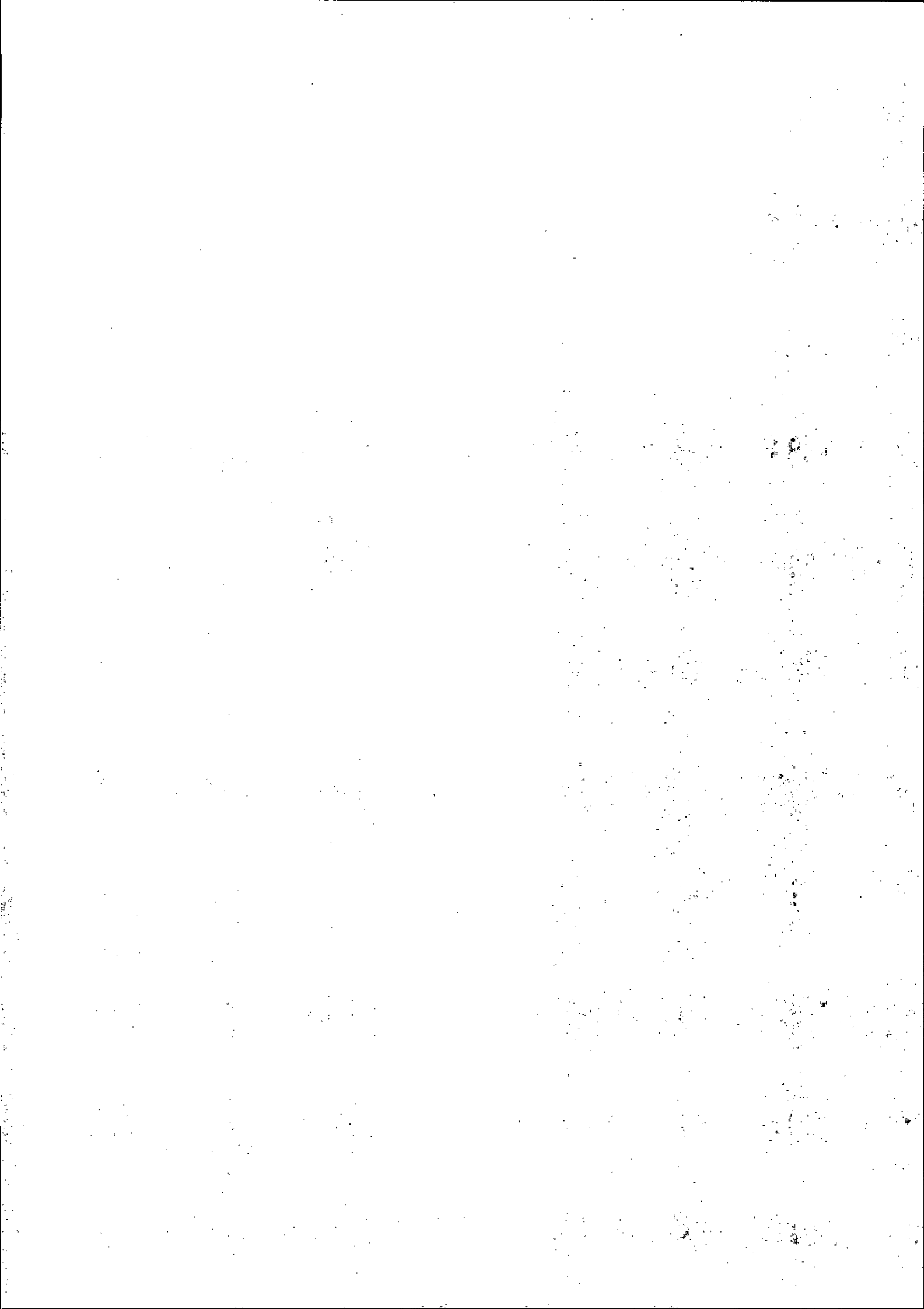
Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hechos *ut supra* efectuado y constancias de autos, meritar si los extremos invocados por los actores en su demanda se presentan ajustados a derecho a los efectos de permitir su procedencia. En cuanto a los aspectos sustanciales de la litis, considero oportuno 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 clara y convincente.

Analizando si las exigencias que se desprende del texto de la Ley N° 4.159 con las modificaciones introducidas por el Decreto-Ley N° 5756/58 se encuentran cumplimentados. Para ello, la actora debe probar: a) que ha poseído el inmueble objeto del presente caso con ánimo de dueña, b) que esa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte años exigidos por ley.

Con respecto al "*ANIMUS DOMINI*", el actor debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, comportándose como verdadero dueño de la cosa.

En autos, la actora ha producido prueba testimonial obrantes en expediente de papel a fs.83/86vlt y 89/90 vlt; actuaciones electrónicas números: 2162964, 21622982, 21622969, 21622991, 21622960, 21711086, 21711080, de fechas 12/06/13 y 14/06/13 .-

Así relata textualmente el testigo ZAVALA Bernabé Guillermo a fs.83



Poder Judicial San Luis

(Nro.2162982) que: " Julia Arias, Vilma Bustos, Blancas Arias eso viene de generación en generación eso ha sido toda la vida de la familia Arias...", "... A la cuarta pregunta, dijo: el campo ese viene de herencia de Generosos Arias, después se lo pasa a los hijos que esta Vicente Arias, Beatriz Arias, y Blanca Arias y después pasa a Julia Arias, Blanca Arias,A la sexta pregunta, dijo: no eso ha sido toda la vida de la familia. A la séptima pregunta, dijo: no, violencia no. A la octava pregunta, dijo: y han alambrado, después siempre van siempre lo mantienen al campo. A la novena pregunta, dijo: lo que ellos han hecho es alambrear y mantenerlo siempre al inmueble. Hace como veinte años se hicieron esos alambres..."..Que cedida la palabra al apoderado del actor Dr.Baigorria quien manifiesta: Para que diga el testigo si conoció a Julia Manuela Arias y a Vicente Arias y a Julia Beatriz Arias, dijo: si lo conozco. Para que diga el testigo si ha visto personalmente a Julia Manuela Arias y a Vicente Arias teniendo y criando animales vacunos dentro del campo objeto del juicio: si, los he visto. Para que diga el testigo a qué distancia vive de la propiedad objeto del juicio, dijo: y debo estar a más o menos 30 cuabras..."

Así también el testigo EDGAR LEONARDO ARIAS (Nro.2162969) a fs.84 ha declarado: "...si lo conozco queda en carpintería arriba desde el camping municipal 200 metros al sur. A la tercera pregunta, dijo: la que lo tienen actualmente son las señoras Julia Arias, Blanca Arias y Vilma Bustos hace varios años ya desde que murió la abuela de estas chicas que seria Julia Arias, Doña Julia. A la cuarta pregunta, dijo: si siempre tengo conocimiento que siempre fue de los familiares. De Vicente Arias, Julia Beatriz Arias, siempre de la familia.

A la quinta pregunta, dijo: no no. Siempre la familia Arias, siempre estuvieron ellos. A la sexta pregunta, dijo: no, siempre que yo supe estaba la familia arias, no supe que haya habido otra gente. A la séptima pregunta, dijo: no siempre fue todo pacífico, todo tranquilo siempre. A la octava pregunta, dijo: y bueno han arreglado los alambres y hay una calle que han limpiado para entrar con el

vehículo. A la novena pregunta, dijo: ellos mantenían los alambres porque tenían animales tenían caballo, chivas. Pero siempre de la familia Arias." Cedida que fuera la palabra al apoderado de la actora Dr. Calabria quien interroga al testigo: "...Para que diga el testigo si actualmente ha podido ver u observar que las señoras Blanca y Julia Arias o sus parientes directos hagan uso e ingresen a la propiedad en cuestión, dijo: si ellos siempre van. Para que diga el testigo si actualmente ve ingresar a alguna otra persona que él no conozca a la propiedad: no, no yo lo único que veo es la familia Arias que ha ingresado

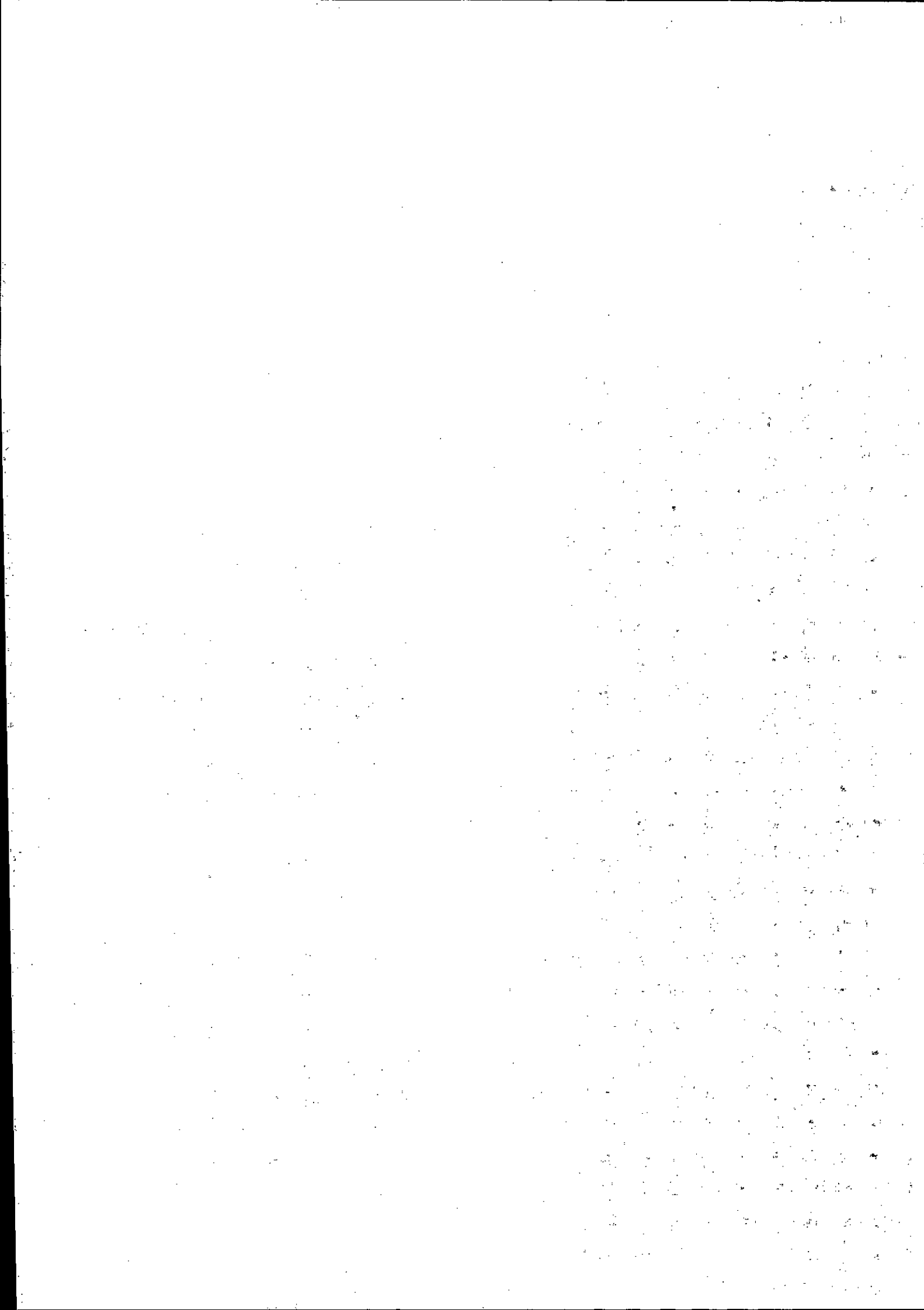
Poder Judicial San Luis

siempre. Siempre he visto la sra. Julia Aris, la Señora Vilma y la Señora Blanca siempre he visto que ellas han ingresado. De público y notorio: si yo tengo conocimiento que siempre ha sido de la familia Arias todo esto...."

El testigo ZAVALA EBER ADRIAN (Nro.2162964) a fs.85 declara:"... si, está en lo que seria Av. Los mandarinos, llegando al balneario municipal hacia el sur a 200 metros aproximadamente, sobre calle pública. A la tercera pregunta, dijo: si los herederos de generoso Arias que son Julia Arias Vilma Bustos y Blanca Arias, aproximadamente más de veinte años. Si porque soy del lugar,vecino, conozco el lugar..."-.

El testigo FERNANDO ELOY FERREYRA (Nro. 2162960) a fs.86 declara:"... Actualmente esta Julia Edith Arias, Blanca Argentina Arias también Vilma Beatriz bustos actualmente son ellas tres. Bueno eso viene de herencia ya de muchos años. Primero Julia Manuela Arias y después siguen los hijos Vicente Arias, Julia Beatriz arias también y viene descendencia de Generoso Arias todo eso. Soy nativo de ahí"; "...A la quinta pregunta, dijo: no, jamás vi otras personas .A la sexta pregunta, dijo: continuamente, toda la vida. No ha habido otras personas no, no. A la séptima pregunta, dijo: no, no, toda la vida pacífica. Y sin ocultamiento. A la octava pregunta, dijo: han hecho alambrados, esta cerrado la parte norte poniente sur. Anteriormente era campo abierto y después se cerró. Cedida la palabra al apoderado del actor Dr. Baigorria quien manifiesta pregunta a viva voz:"... Para que diga el testigo si conoció a Manuela Julia Arias y Vicente Arias: si si los conocí. y conocí también la madre de Julia Manuela, quien era esposa de generoso. Vivían a 150 metros de mi casa paterna. Para que diga el testigo respecto de que dijo conocer a Julia Manuela y a su hijo Vicente, a cuántos metros vivían ellos del inmueble señalado en estos autos, dijo: si, de donde vivía Julia Manuela era una sola propiedad con esta, vendieron una parte. Por eso quedó una distancia más o menos de un kilómetro un kilómetro y medio, por ahí más o menos. La casa quedó a esa distancia, después que vendieron. La propiedad antes lindaba con la mía. Para que diga el testigo si ha visto personalmente a Julia Manuela Arias y a Vicente Arias teniendo y criando animales vacunos dentro del campo objeto del juicio: si, de toda clase, tenían vacas, cabras ovejas, caballos..."

El testigo CESAR MANUEL CHAVEZ (Nro. 2171080) a fs.89 declara:"...si si el inmueble esta en carpintería por la calle los mandarinos donde termina el asfalto tiene que doblar a la derecha por la calle de tierra y mas o menos a los 100 metros está el terreno y debe tener mas o menos 140 metros de ancho sobre la calle publica seria al oeste, y el este colinda con al provincia de Córdoba. Al sur colinda con otro campo de Generoso Arias y

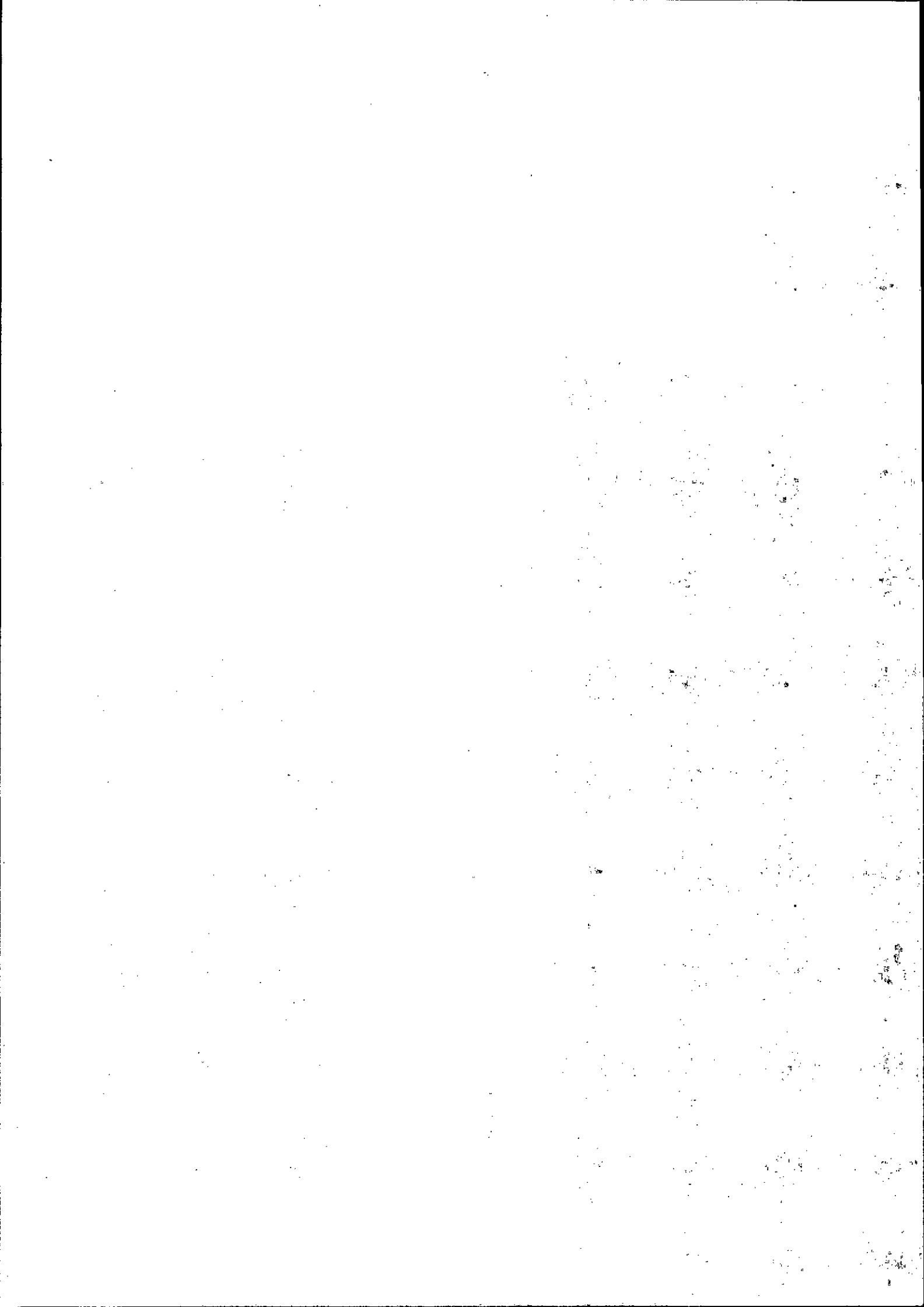


Poder Judicial San Luis

al norte con un doctor que no se como se llama. Y la parte de arriba el campo se ensancha debe tener como 280 metros y la parte sur colinda con un arroyo creo que se llama Zavala, algo asi. Ese campo tiene mas o menos alambre sobre la calle pública y de la calle tiene unos 3 mil metros de alambre, la parte sur y la parte norte mas o menos mil metros de cada lado. A la tercera pregunta, dijo: si Julia Edith Arias, Blanca argentina Arias y Vilma Beatriz bustos. Aproximadamente unos veinte años mas o menos....”, “A la cuarta pregunta, dijo: si ese campo era de Generoso arias, después quedo Vicente Arias, Julia arias y Blanca Arias y aproximadamente son unos 100 años mas o menos. Lo se por mi padre el sabia trabajar con ellos y el me contaba del tiempo que estaba, osea que viene de los bisabuelos todo...”, “A la sexta pregunta, dijo: si ha habido continuidad, de los bisabuelos hasta ahora ha habido continuidad lo han tenido ellos, no ha habido más nadie que ellos. A la séptima pregunta, dijo: no, en forma pacífica y a la vista de todos. A la octava pregunta, dijo: si han hecho picada, porque hicieron alambrado, justamente como yo hago de remis para ellas, salimos a recorrer el campo, he visto todo eso. A la novena pregunta, dijo: si antes, esta gente tenia animales, tenían corrales tenían vacas caballos ovejas chivos y se hacían cercos de rama, que actualmente algunos cercos todavía quedan. A la décima pregunta, dijo: si yo lo conozco de hace mucho tiempo porque desde mis 8 años que mi padre trabajaba ahí y siempre visitaba la casa y la gente y la Sra. Julia Beatriz Arias que vendría a ser la madre de Blanca Arias...”

Las declaraciones testimoniales de fs.83/86vta y 89/90 vta que se corresponden a las actuaciones electrónicas identificadas en lurix con los números: 2162964, 21622982, 21622969, 21622991, 21622960, 21711086, 21711080, de fechas 12/06/13 y 14/06/13; concuerdan ampliamente con las afirmaciones que realizan los actores en su escrito de inicio, en cuanto al tiempo de la posesión, sus antecesores, como también su actuales poseedores. Adquieren relevante importancia a los efectos de probar los hechos aducidos por los actores las testimoniales rendidas, toda vez que resultan ser prestadas por vecinos del inmueble objeto de autos, siendo éstos los que mejor pueden acercar verdad con los relación a los hechos en los que se funda esta pretensión, atento a la proximidad y contacto cotidiano de los mismos con el inmueble. Así tambien dichos testimonios son coincidentes con el informe realizado por la Jueza de Paz de la Villa de Merlo (S.L.) que obra en actuación electrónica DOCEXV 19264 de fecha 23/09/13 (a fs.94). Es así que entiendo que el Animus Dominis de los accionantes está demostrado en debida forma.

Acreditado el Animus Dominis de la posesión, resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea pacífica, pública e ininterrumpida.

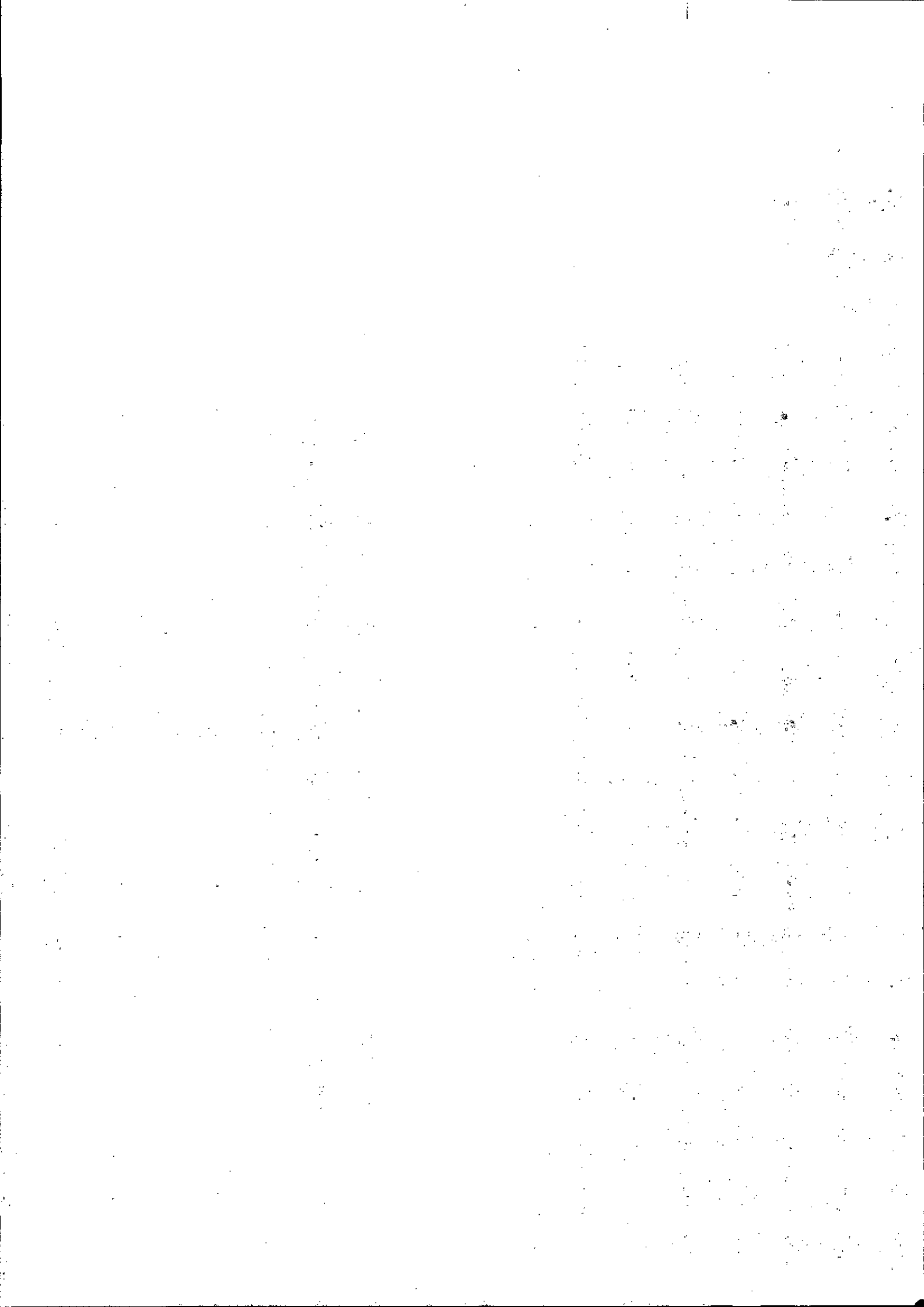


Poder Judicial San Luis

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, cerrar todo el perímetro con alambrado, pircas, criar animales mantener la casa la casa, construir no son actos que se puedan ocultar, como así también no obra en autos oposición alguna ni denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma. La jurisprudencia ha establecido que: *"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 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): autos: Arrua Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese- Biocca- NNF 91013227).

Finalmente resta analizar 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 como mínimo que exige la ley. En autos, los promovientes BLANCA ARGENTINA ARIAS, JULIA EDITH DEL VALLE ARIAS y BILMA BEATRIZ BUSTO han demostrado que poseen actualmente y de manera conjunta el inmueble de autos. Así Blanca Argentina Arias desde el año 1997 le corresponden los derechos posesorios que invoca, por ser hija y heredera de Manuela Julia Arias, quien a su vez era hija y heredera de Generoso Arias; conforme certificados de defunción y nacimientos que así lo han acreditado. La Sra. Julia E. del Valle Arias le corresponden los derechos posesorios desde el año 2001 por ser hija y heredera Vicente Zoé Arias, quien a su vez era hijo y heredero de Manuela Julia Arias y ésta era hija y heredera de Generoso Arias, conforme a los certificados de defunción y nacimiento que así lo acreditan y demás prueba rendida en autos. Y Bilma Beatriz Busto le corresponden sus derechos posesorios desde el año 2010, por cesión de su madre doña Julia Beatriz Arias conforme se acreditó con Escritura N° 25 de fecha 1° de Marzo de 2010, pasada por ante la escribana Viviana E. Moran, titular del Registro N° 34, acompañando así también certificados de defunción y nacimiento que así lo acreditan.-

Que en virtud de la documental acompañada en autos (DOCEXV Nro.1497) y que obra a fojas 1/36, antes de la posesión de los actores; ésta fue ejercida por su padres y abuelos, es decir la familia Arias desde siempre, excediendo en mucho los veinte que exige la ley de fondo para la adquisición del dominio por usucapión; y encontrándose acreditado también que BILMA BEATRIZ BUSTO y JULIA EDITH DEL VALLE ARIAS son

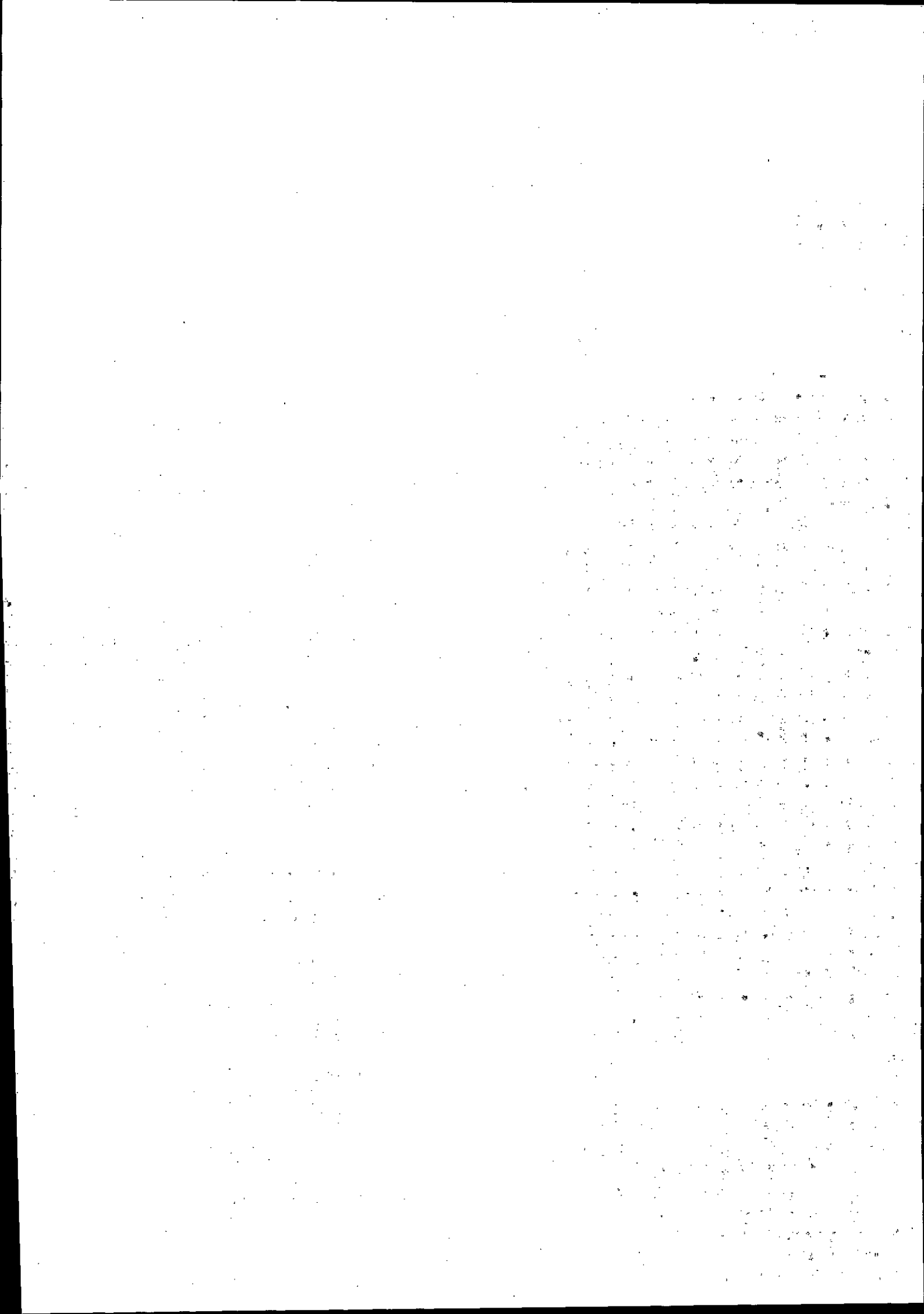


Poder Judicial San Luis

bisnietas de Generoso Arias y BLANCA ARGENTINA ARIAS es nieta de Generoso Arias, titular del Padrón N° 163. Que si bien es conteste la jurisprudencia al resolver que para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el acto jurídico mediante el cual la accesión se ha verificado. En el presente si bien obra sólo cesión gratuita de derechos y acciones (Escritura N° 25 de fecha 1° de Marzo de 2010, pasada por ante la escribana Viviana E.Moran) de Julia Beatriz Arias a favor de la actora Bilma Beatriz Busto, cumpliendo con las exigencias de valides prescriptos por el art. 1184 del C.C. Así, el contrato de fojas 19/21 resulta apto para acreditar la continuación de la posesión de la actora sobre el inmueble en cuestión y que detentaba su cedente; queda probado así también el nexo o acto jurídico por el cual se produce la accesión de la posesión en el alcance y contenido enunciado por los actores en su petición de inicio. Que el cúmulo de documental acompañada con el escrito de demanda (DOCEXV Nro.1497) y que obra a fojas 1/36 ha sido coincidente con las declaraciones testimoniales calificadas brindadas en autos y con reconocimiento judicial obrante a fs.94 .

Que conforme a las declaraciones testimoniales rendida en autos y documentación indubitada acompañada, me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por las comparecientes a título propio, con la que detentaron sus antecesores, cumple en exceso el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Es de destacar también, que aun en el caso de que hubiera ocurrido la concurrencia de otros herederos del titular registral en la posesión invocada por los accionantes, debe tenerse presente que las comparecientes han demostrado que ha operado la prescripción a su favor, con los requisitos legalmente exigidos, pues ha quedado acreditado con el grado de certeza necesario, que los actores han poseído en forma exclusiva la cosa que podría considerarse común. En efecto, para el caso de que un condómino pueda prescribir la cosa común, no resulta necesaria la interversión *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 interversión de hecho, que consistirá en acto materiales de ocupación, cuestión que ha sido sobradamente demostrada en autos, conforme plexo probatorio merituado ut supra. Mas allá de lo dicho y conforme las constancias de autos, los actores resultan ser herederos que han intervertido su título y han comenzado a poseer en forma exclusiva. Así, y de conformidad a lo prescripto por el artículo 3460 del CC, los actores han demostrado que ha transcurrido el plazo legalmente previsto para que opere la prescripción a su favor.-



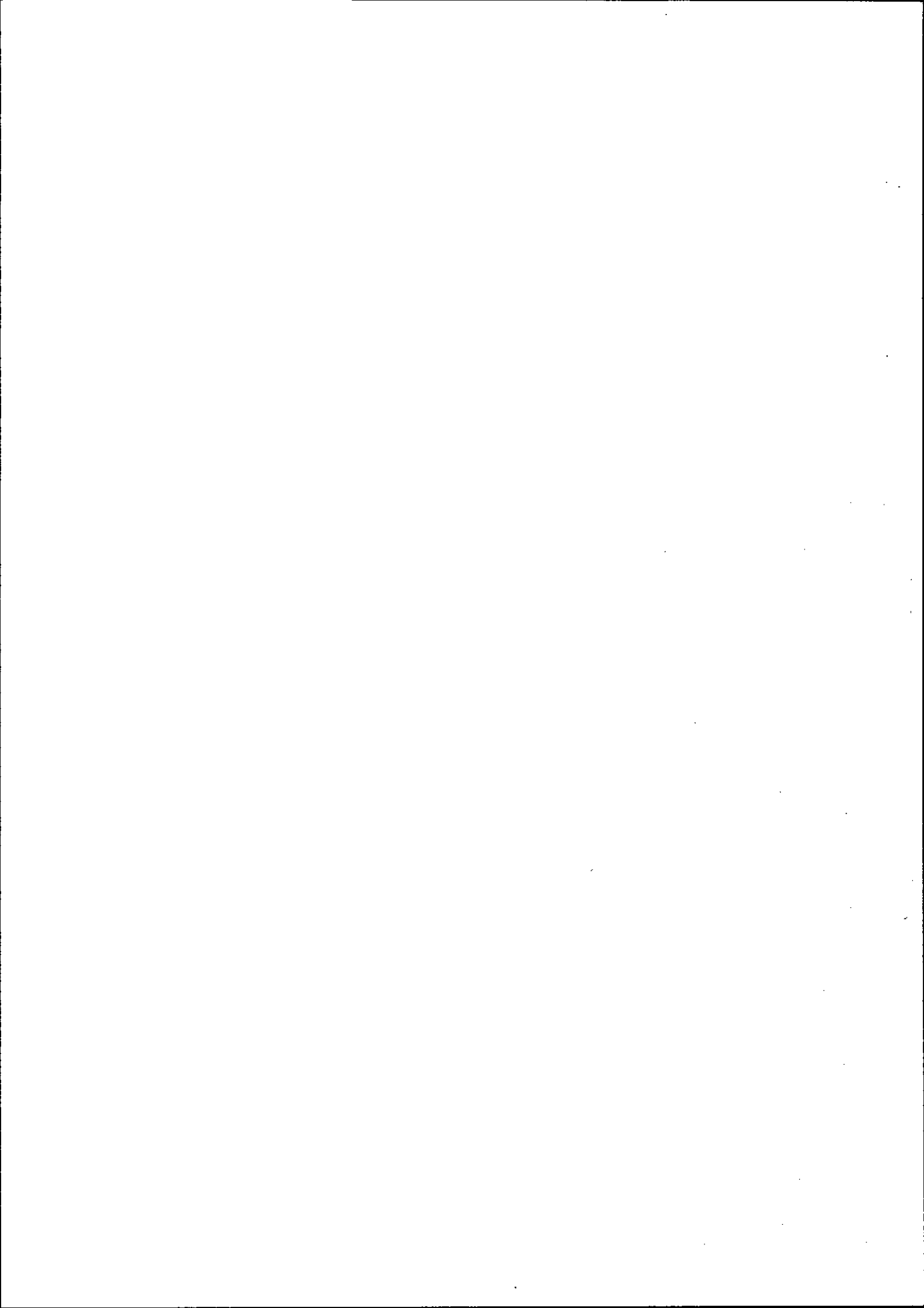
Poder Judicial San Luis

En mérito a los antecedentes ut-supra mencionados y prueba producida, a criterio del suscripto 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 BLANCA ARGENTINA ARIAS, JULIA EDITH DEL VALLE ARIAS y BILMA BEATRIZ BUSTO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores por vía de usucapión.

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 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 los apoderados de los actores de manera conjunta e indistinta a los **DRES. HECTOR LORETO BAIGORRIA** y **JUAN CARLOS CALABRIA** en el **13% del monto del proceso con más el 35%** por su actuación como apoderados de los actores; ello siguiendo las pautas de los artículos 5 y 6 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.

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** :

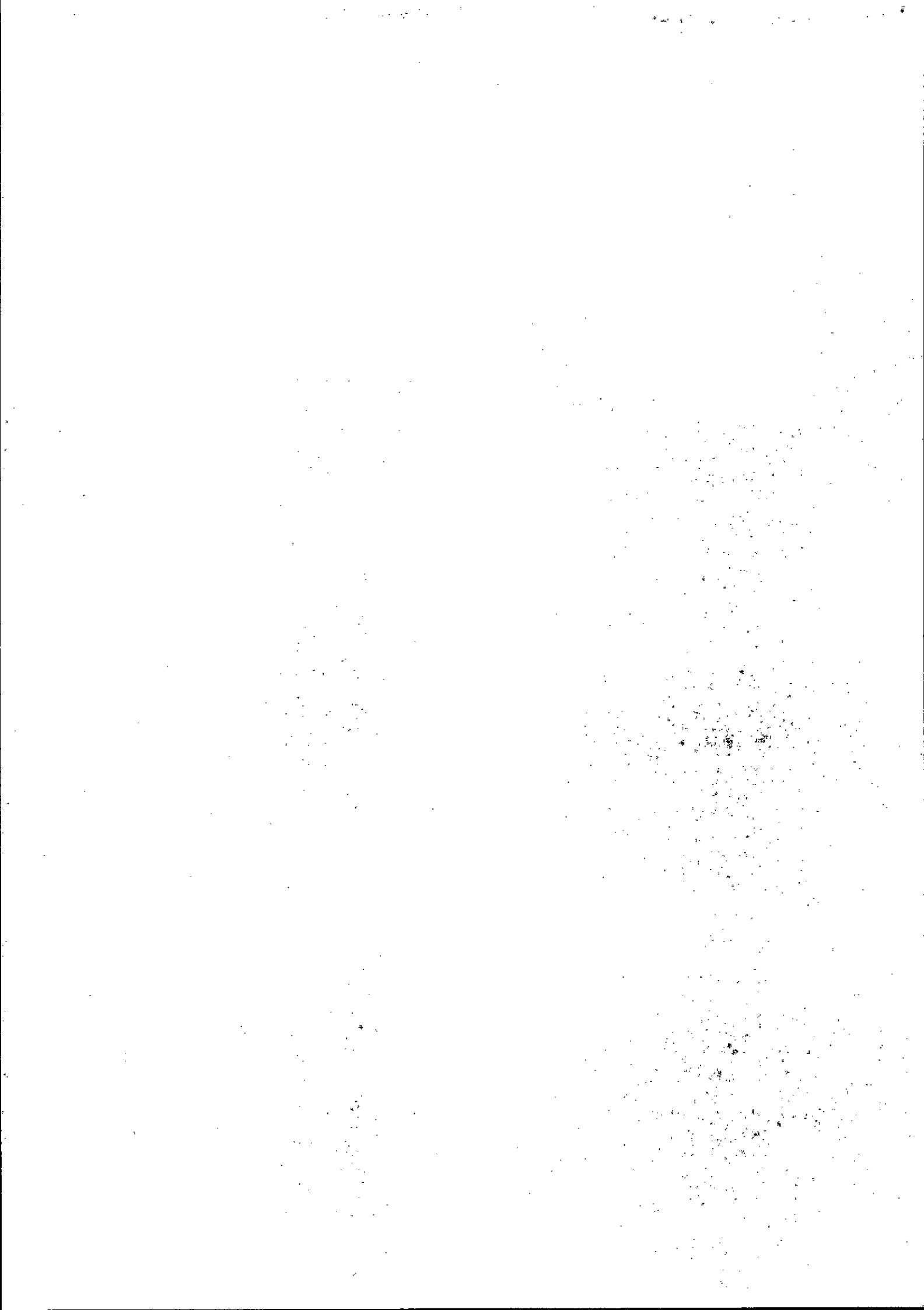
1) Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de autos por usucapión a favor de BLANCA ARGENTINA ARIAS (DNI 10.963682), JULIA EDITH DEL VALLE ARIAS (DNI 16035810) y BILMA BEATRIZ BUSTO (DNI.11.284465) una fracción de campo ubicada en la localidad de Carpintería, partido de Merlo y perteneciente al Departamento de Junín, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de mensura N° 6/112/11 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alejandro Fernandez (matricula 242 CASL) y registrado provisoriamente en fecha 4/06/11 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales; donde se designa como **PARCELA "A"** con



Poder Judicial San Luis

los siguientes linderos, medidas y superficie: su frente al OESTE linda con calle pública de tierra y mide del punto A al F: 150,00 mts; su contrafrente al ESTE linda con la Provincia de Córdoba y mide del punto B al C: 373,66 mts; su costado NORTE linda con Generoso Arias (Padrón 163 recep. Merlo) y Oscar Eduardo Roger (Padrón 811 recep. Merlo) y forma una línea quebrada que mide del punto A al G: 353.06 mts. del G al J: 71,64 mts. del J al I: 144.97 mts. del I al H: 73.39 mts y del H al B: 4.078.02 mts y su costado SUR linda con Generoso Arias (Padrón 163 recep. Merlo) y Héctor Segundo Pibernus y Nora Alicia Croatto (Padrón 9365 recep. Merlo) y forma una línea quebrada que mide del punto C al D: 2.597,49 mts, del D al E: 133,85 mts y del E al F: 1,736.45 mts. lo que encierra una superficie de **CIENTO DOS HECTAREAS CON MIL CIENTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (102 Has. 1.141 m²)**. La parcela y plano identificados afectan el título inscripto a nombre de Generoso Arias (T° 2 de Junin, F° 52, N° 270), con una superficie de 7 Has. 5.936 m² y afecta en forma parcial el Padrón 163 de la receptoria de Merlo, a nombre de Generoso Arias, con una superficie de 126 Has, 9.336 m². . **Observaciones:** El presente plano afecta totalmente el título a nombre de Generoso Arias con una superficie de 7 has 5936 m² y en forma parcial al padrón 163 también a nombre de Generoso Arias con una superficie de 126 has 9336m². Se superpone totalmente a los planos 6-50-96 y 6-13-97 respectivamente, al plano 6-42-99 confeccionado por el agrimensor Desprez en marzo de 1999 y parcialmente al plano 6-33-94 confeccionado por el agrimensor Desprez en marzo de 1994. El presente se superpone parcialmente al plano 6-183-10.-

2) Impongo las costas del proceso a la actora, regulando los honorarios de los apoderados de los accionantes de manera conjunta e indistinta a los **DRES. HECTOR LORETO BAIGORRIA y JUAN**



Poder Judicial San Luis

CARLOS CALABRIA en el 13% del monto del proceso con mas el 35% por su actuación como apoderados; ello siguiendo las pautas de los artículos 5 y 6 de la ley de honorarios profesionales de la provincia. A los efectos de determinar le monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el articulo 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.

3) Oportunamente oficiese al Registro de la Propiedad Inmueble y líbrese primer testimonio.

4).- Comuníquese de la presente al correo electrónico usucapion@justiciasanluis.gov.ar a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por los arts. 915 y 921 del CPCyC y Resolución nº 16-Poder Judicial San Luis STJSL-SA-2014 dejando debida constancia de remisión en los presentes.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PROTOCOLICесе. DESE ASISENTO EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES, PUBLIQUESE. OFICIESE DESE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVASE.-

"La presente providencia es firmada digitalmente por el Dr. José Ramiro Bustos, Juez Civil, Comercial, Minas, Laboral, Familia y Menores del Juzgado de Competencias Múltiples; conforme Acuerdos Nº 224/14, 794/13 y Resolución 129/13".-

