EXP 115836/7
"SUCESION DE AUBERT HECTOR S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

**SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO.-**

Villa Mercedes (San Luis), Diecisiete de Septiembre de 2014.-

**AUTOS: "SUCESIÓN DE AUBERT HECTOR S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXPTE N° 115836/7".-**

**VISTOS:** Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 12/14 se presenta Héctor Aubert, DNI Nº 6.797.287, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Dra. Sandra Lartigue de Lorea y promueve acción de Usucapión, sobre los inmuebles ubicado en calle Eleodoro Lobos y Las Heras de esta ciudad de Villa Mercedes, 01 Padrón 900554-4, parcela I, manzana 20, con 3.749,78 metros cuadrados y padrón 900555-2, parcela I, manzana 19, con 1212,40 metros cuadrados, según los comprobantes del impuesto inmobiliario y plano confeccionado por el agrimensor que se acompaña.-

Que conforme a las constancias del Registro de la Propiedad, no se localiza padrón ni propietarios de esas manzanas 19 y 20 (fs 35/37).-

Expresa que ocupo esos predios en calidad de poseedor desde más de 20 años de manera pública, pacifica e ininterrumpida, ha construido una pista de destreza criolla, rellenado parte del terreno, hay habitáculos para animales de la región como llamas, burros, caballos y aves, ha realizado tareas de cercamientos,

acciones de limpieza, plantaciones, pago de impuestos, etc.-

Ofrece prueba y funda en derecho.-

A fs. 39 se da por iniciada formal demanda de prescripción adquisitiva tendiente a obtener el título supletorio, respecto de los inmuebles que se denuncian, ubicado el primero en calles Eleodoro Lobo y Las Heras, de esta ciudad de Villa Mercedes, San Luis, Rec 01, Padrón 900554-4, Receptoria Mercedes, Manzana 20 con una superficie de 3749,78 m2 y el segundo, en calle Eleodoro Lobo y Las Heras, Rec 01, Padrón 900555-2, Rec Mercedes, Manzana 19, con una superficie de 1212,40 m2., ordenándose atento el desconocimiento de titularidad de dominio, se publiquen edictos a los fines de que se cite a quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles detallados, para que en el termino de quince días conteste demanda, oponga excepciones y ofrezca prueba, bajo apercibimiento de designar al Sr. Defensor de Ausentes para que lo represente.-

A fs. 40/41 se acompaña copia certificada de la partida de defunción del actor comunicándose el fallecimiento del mismo.-

A fs. 51 se presentan Maria Teresa Aguilar de Aubert, Sandra Rosa Aubert, Ana Ascensión Aubert, como herederas de Héctor Aubert a tomar intervención y a continuar con el proceso de usucapión, acreditando vínculo a fs. 55.-

A fs. 59/65 se encuentran glosada publicación de edictos.-

A fs. 70 asume intervención la Defensora de Ausentes, que niega cada uno de los hechos argüidos por la actora, en razón de carecer de instrucciones precisas.-

A fs. 75 se abre la causa a prueba, cuya producción se ordena a fs. 100. Producida la prueba la parte actora presenta alegatos y pasan los autos a despacho para dictar sentencia.-

**Y CONSIDERANDO:** 1) Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y pacífica del bien, impone acreditar los recaudos procésales previstos en el art. 24 ley 14.159 y las normas de fondo.-

En esa dirección, la actora acompaña Plano de Mensura N° 3/32/07 (fs. 26), confeccionado por el Agrimensor Mario Raúl Balmaceda, Mat. 150 C.A., Registrado Provisoriamente por el Dto. de Mensuras de la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 03/32/07. Dicho inmueble se localiza en el Departamento General Pedernera, Partido de Mercedes, en calle Eleodoro Lobos y Las Heras de la ciudad de Villa Mercedes, posee inscripción de dominio en el padrón 900554 y 900555 Receptoría Mercedes, Manzana 19 y 20 en cuyas Observaciones dice “Padrón 900554 con 3749,78 m2 (corresponde a la parcela I manzana 20) y el padrón 900555 con 1212,40 m2 (corresponde a la parcela I manzana 19) a nombre de Hector Aubert. Esta mensura los comprende totalmente y no se ubica padrón ni dominio por el resto de la superficie”.

A fs. 27/28 obra contestación de oficio dirigido a Dirección Pcial. de Catastro y Tierras Fiscales donde informan que el inmueble objeto de usucapión no afecta inmuebles fiscales urbanos de la provincia de San Luis.-

A fs. 37 el registro de la Propiedad inmueble informa que el inmueble referenciado carece de inscripción de dominio.-

A fs. 4/7 consta libre deuda al 30-07-07 de la Dirección

provincial de Ingresos Públicos Área Rentas, del inmueble correspondiente a Receptoria 01, Padrones 900554-4 y 900555-2.-

2) Que conforme al derecho de fondo la posesión que conduce a la adquisición del dominio, requiere la concurrencia del corpus y del ánimus, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.), y el ejerció de actos posesorios de manera pública y pacífica.-

Que ello importa acreditar el ejercicio de actos posesorios que en la causa se vinculan con las testimoniales tomadas a las Sras Mirta Olivera (fs. 9 CPA), quien manifiesta que ella fue muchos años docente y se armó una junta que se reunía para hacer jornadas de capacitación docente y se hacían en el Complejo Nativista del Sr. Aubert, también manifiesta haber visto que habían alambrado el terreno, que tenían animales y que siempre lo limpiaban y en una charla le comentaron que pagaban los impuestos de ese terreno. Expresa que lo conserva muy bien siempre limpio e inclusive vio cuando estaban rellenando el terreno. -

Que por su parte la testigo Sra. Olga Alturria (fs. fs. 12 CPA) declara que conoce que el Sr. AUbert tenía allí en los terrenos animales y se hacían destrezas criollas.-

3) Que el actor inicia acción para usucapir, en forma exclusiva, los terrenos del padrón Nº 900554 y 900555, manzanas 19 y 20 ubicados en calle Eleodoro Lobos y Las Heras, del Departamento General Pedernera, Partido de Mercedes, inmueble que consta con una superficie el padrón 900554 con 3749,78 m2 (correspondiente a la parcela I manzana 20) y el padrón 900555 con 1212,40 m2 (correspondiente a la parcela I, manzana 19), según

plano de 26. Los testigos, Sras. Mirta Olivera y Olga Alturria declaran que el inmueble es ocupado por el actor, Héctor Aubert desde hace más de 20 años.-

Que las testimoniales producidas son realizadas por personas de conocimiento de la actora y son por su coherencia eficaz para acreditar la realización de actos posesorios (ánimo de dueño), durante un período que excede el requerido por el art. 4015 del C.C.. En la misma dirección, la documental, es eficaz también para acreditar el animus domini para que simultáneamente con el corpus, se acceda a la posesión hábil para adquirir el dominio (art. 24 inc. c) ley 14.159 y art. 2425 inc. 7° del C. C.).-

Se ha acreditado el *corpus y animus domini* de forma cabal e indubitable, mediante la realización de idónea prueba compuesta llevando a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. "*Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373, Código Civil, y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del propietario, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos."* Estado Nacional -Ministerio del Interior- vs. Provincia de Buenos Aires s. Usucapión /// Corte Suprema de Justicia de la Nación; 27-09-2005; Rubinzal on line; RC

J 2081/05.-

Que ante el fallecimiento del actor, acreditado por partida de defunción certificada (fs. 40), toman participación sus herederos, conforme se acredita con copia certificada de la Sentencia Interlocutotia Nº 380 del fecha 23/09/08 (fs. 55), Sandra Rosa Aubert (hija), Ana Ascencion Aubert (hija) y Maria Teresa Aguilar (conyuge). Que al respecto el heredero como suscesor universal ocupa la misma posesión jurídica que tenía su causante, es decir que sucede a este en el titulo y la calificación moral de la posesión.-

Por lo expuesto y establecido por las normas citadas **RESUELVO: I)** Hacer lugar a la demanda de posesión veinteñal, en su mérito, declarar adquirido por prescripción adquisitiva el dominio de los inmuebles sito en calle Eleodoro Lobos y Las Heras, de la ciudad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera de la Provincia de San Luis, cuyas medidas, linderos y superficie da cuenta el plano de mensura registrado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Nº 3/32/07. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.- II) Firme que se encuentre la misma, por Secretaria cumpliméntese con lo establecido por art. 921 CPCC y Resolución Nº 16 STJSL – SA – 2014. **III)** Costas al actor.- **IV)** Diferir la regulación de honorarios Inter se acredite condición frente a la AFIP y exista base firme a sus efectos. **NOTIFIQUESE.-**

*Poder Judicial San Luis*