EXP 244879/12

"ZALAZAR IGNACIO LUIS C/ CORNEJO VICTOR S/ POSESION VEINTEÑAL"

Santa Rosa del Conlara,29 de OCTUBRE de 2014

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO TREINTA Y TRES/2014.**

**Y VISTOS**: Los presentes autos caratulados: *"ZALAZAR IGNACIO LUIS C/ CORNEJO VICTOR S/ POSESION"*,Expediente. N° 244879/12 traídos a despacho con el objeto de dictar Sentencia Definitiva.-

**Y RESULTANDO**: Que según constancia electrónica en Iurix en fecha 31/10/12 Actuación Electrónica N°4795, se presenta ZALAZAR IGNACIO LUIS, DNI. 16.447.390 con el patrocinio letrado del Dr. José Rodolfo Rodriguez, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble rural en la localidad denominada Los Chiflones, Partido Lomita, Departamento Junín. Aducen que son poseedores del inmueble objeto del presente, mediante de contrato de cesión de derechos y acciones celebrado entre el actor y las cedentes Elsa Amalia Cornejo y Aída Marina Vera de fecha 22 de Mayo de 2007 y que fuera certificadas sus firmas por ante la escribana Nilda Vilma Lilia Sabas de Safre titular del Registro N°749. El accionante invoca la accesión de posesiones y ser el continuador de la posesión publica, pacifica y interrupciones de los cedentes; encontrándose cumplido con exceso el tiempo exigido por ley. Ofrece pruebas y funda en derecho .

Se trata de un inmueble rural con una superficie total de TREINTA Y TRES HECTÁREAS DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (33Ha. 2638 M2). Que al **Norte** limita con Zulema Noemí Fuentes, Parc.1, Plano 6/80/94 y Plano 1731, Padrón, Rec Las Lomitas y Napoleón Cornejo, Padrón 57 de la Lomita; al **Este** limita parte callejón público , Duillo Avila que carece de padrón y Alberto Moyo, también sin padrón. **Al Sur** con Feliciano Nuñez y Alberto Moyo, ambos sin padrón, y **al Oeste** con Jesús Soria, Padrón 397, Receptoria Lomita.

El inmueble carece de inscripción dominial y tiene numero de padrón 36, y se designa como parcela "A" conforme plano de mensura N° 6/69/08 realizado por el Ingeniero Agrimensor Claudio Ortiz Matricula nro.228 CASL, que fuera registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincial en fecha 20/11/08. Tiene las siguientes Observaciones: El Pd. Sin Inc.de Dominio a nombre de Victor Cornejo con una

sup.de 20 ha 2800 m2 se lo afecta totalmente con la superficie de la presente, por el resto no se localiza titulo ni padrón. Los vértices están materializados con postes de madera. -

Que en fecha 02/11/12, actuación electrónica N°1785987, se tiene al peticionante por presentado y se le solicita que acompañe el contrato de cesión de derechos y acciones debidamente intervenido por la D.P.I.P.Lo que es cumplimentado en fecha 19/12/12, actuación electrónica N° 7112.

En fecha 21/12/2012, actuación electrónica N°1898332, se tiene pro promovida demanda de prescripción veinteañal y se ordena correr traslado de la misma a los sucesores de Victor Cornejo y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble.

Que en fecha 08/03/2013, actuación electrónica N° 2938 la actora manifiesta que no conoce otro heredero del Sr. Victor Cornejo (titular del padrón del inmueble objeto de autos), los únicos herederos conocidos son las cedentes en el contrato de Cesión de Derechos y Acciones celebrado; solicitando se provea la demanda.

Que en fecha 12/03/2013, actuación electrónica N°1920520, se provee la demanda y se ordenan correr los traslados ordenados por ley. Y la colocación de un cartel en el inmueble como medio de cumplimiento de las finalidades establecidas en el CPCC y ley 14159.

Que en fecha 24/04/2013, actuación electrónica N°5177 se acompaña acta de colocación de cartel, realizada por el Sr. Juez de Paz de la localidad de Los Cajones. Lo que se tiene por acompañado y agregado en fecha 06/05/2013, mediante actuación electrónica N°2045879.

Que en fecha 18/06/2013, actuación electrónica N°8006 se acompañan las publicaciones de edictos ordenadas; en el Boletín Oficial y en el diario La República.

Que en fecha 26/06/2013, actuación N°2194232 se tienen por acompañados los edictos citatorios publicados y asimismo informa el actuario que los mismos se han publicado por el término y con las enunciaciones de ley, sin que nadie haya comparecido reclamando derechos sobre el inmueble. Asimismo se ordena correr traslado al Sr. Defensor de Ausentes, para que asuma la representación que por ley corresponda.

Que en fecha 02/07/13, mediante actuación electrónica N°2216253 es contestado el traslado por el Sr. Defensor de Ausentes, quien asume la representación, contesta traslado y solicita se oficie al Registro de Juicios Universales.

Que en fecha 04/07/2013, actuación electrónica N°2216253 se tiene por asumida la representación del Sr. Defensor, por contestado el traslado y se ordena librar el oficio requerido por el Defensor al Registro de Juicios Universales.

Que en fecha 26/09/2013 se recibe contestación de oficio por parte del Registro de Juicios Universales, actuación electrónica N° 20617. La que se tiene por agregada en autos en

fecha 30/09/2013, actuación electrónica N°2414515.

Que en fecha 03/10/13 la actora solicita se abra a prueba la presente causa, mediante actuación N°23016.

Que en fecha 07/10/2013, actuación electrónica N°2439215 se ordena que previo a lo solicitado, se corra vista al Órgano Contralor de Tasas Judiciales.

Que en fecha 23/10/13, actuación Electrónica N°2461692 se recibe la vista contestada por el Órgano Contralor de Tasas Judiciales, que manifiesta se tiene por abonada la Tasa de Justicia en autos.

Que en fecha 24 de octubre se tiene por contestada la vista conferida, y se abre la causa a prueba por el término de 40 días. Actuación electrónica N°2488513. Lo que es notificado en fecha 30/10/13, según constancias de autos N°2507572.

Que en fecha 07/11/13 mediante actuación electrónica N°3107 la actora amplía prueba ofreciendo prueba testimonial de 3 testigos, y ratifica la prueba ofrecida en la demanda.

Que en fecha 8/11/13 se tiene por ampliada la prueba ofrecida, y se provee la prueba ofrecida; designando fecha de audiencias testimoniales y ordenando Reconocimiento Judicial por parte del Juez de Paz de la localidad de Lafinur. Actuación electrónica N°2533906.

Que en fecha 09/12/13 se acompaña notificación personal de los testigos ofrecidos, actuación electrónica N° 34943. Lo que se tiene presente en fecha 10/12/13, actuación electrónica N° 2618554.

Que en fecha 11/12/13 se celebran las audiencias testimoniales fijadas, que obran agregadas en autos bajos los números de actuación 2624830 , 2625034 y 2624904.

Que mediante actuación electrónica N°39253, se acompaña el acta de Reconocimiento Judicial llevada a cabo el día 10/12/13, por parte del Juez de Paz de la localidad de Los Cajones. Lo que se tiene por acompañado y por cumplimentado en fecha 16/12/13, actuación electrónica N° 263845.

Que en fecha 18/12/13 la actora solicita el pase a resolver mediante actuación N° 40681.

Que en fecha 20 de Diciembre se ordena correr nueva vista al Defensor Oficial, y al Órgano Contralor de Tasas Judiciales. Actuación electrónica N°255388.

Que mediante actuación N° 266425 el Defensor contesta la Vista conferida, manifestando que no tiene objeciones que formular.

Mediante actuación N° 270194, el Órgano Contralor de Tasas Judiciales contesta la vista manifestando que en autos se encuentra abonada la Tasa de Justicia.

En fecha 11/02/14, actuación electrónica N°271467, se tienen por contestadas las vistas

conferidas.

Que en fecha 18/02/14, actuación electrónica N°48062 se reitera la solicitud por parte de la actora, que pasen los autos a despacho para resolver.

Lo que es proveído en fecha 24/02/14, ordenando pasen los autos a despacho para dictar sentencia definitiva (actuac. N° 275598); lo que es notificado en fecha 25/02/14.

Que en fecha 21/05/14 mediante actuación N° 301287 se dicta medida para mejor proveer ordenando que se legalice el Contrato de Cesión de Derechos y Acciones, en la provincia de Córdoba, lugar donde se certificaron las firmas intervinientes del referido contrato.

Que en fecha 04/06/14 se acompaña la legalización solicitada, mediante actuaciones N° 306480 y N°306478.

Que en fecha 12/06/14 mediante actuación N°308924 se ordena a la actora, presentarse como corresponde.

Que en fecha 02/07/14 mediante actuación N°315544 la actora cumplimenta con lo ordenado, acompañando contrato de cesión con la debida legalización del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba y solicita se agregue y sin más trámite pase a Despacho para dictar Sentencia.

Que en fecha 10/07/14, actuación N° 318164 se tiene por cumplimentado lo ordenado, y se ordena el Pase de Autos para Resolver. Lo que es notificado según constancias de autos N°318816 en fecha 11/07/14, firme y consentido por las partes deja la presente causa en estado de resolver en definitiva.

**Y CONSIDERANDO**: Que corresponde atento al relato de hecho ut-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° 4.159 con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley 5756/58; así 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 como verdadero dueño. En autos, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble desde el año 2007 y que antes era de la Sra.Elsa Amalia Cornejo y

Aida Marina Vera.

Que según actuación electrónica de fecha 02/07/14 (N°315544) obra cesión privada de derechos y acciones, con firmas certificadas por Escribano con la debida legalización del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba; y por la cual las Sras. "Elsa Amalia CORNEJO y Aida Marina VERA" en fecha 22/5/07 ceden los derechos que tenian sobre el inmueble objeto de autos a favor del hoy actor. Este documento (copia) está certificado por Jueza de Paz Yesica Ivana Godoy Juez de Paz de Santa Rosa (fs.21/2) como fiel a su original y se encuentra abonado el sellado conforme fs.26/27vlta y si bien no es escritura pública, las firmas insertas han sido certificadas por la escribana actuante Nilda Vilma Lilia Sabas de Safre titular del Registro N°749 de la Provincia de Córdoba y con la debida legalización de firmas del Colegio de Escribanos de la vecina provincia conforme tengo a la vista en Iurix con actuaciones N° 306480 y N°306478 de fecha 04/06/14 .-

Es conteste la jurisprudencia al resolver que para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el o los actos jurídicos mediante la cual la accesión se ha verificado. Que sin perjuicio de que para la validez de la transmisión de derechos efectuados por cesión privada de derechos y acciones debe sujetarse a lo previsto en el art. 1184 del CC; no puedo desconocer la realidad social que impera en la zona y teniendo bien presente el criterio unánime de la Cámara de apelaciones departamental, en los autos *"LUCIAW, MARIA CRISTINA S/POSESION VEINTEAÑAL"* y a fin de evitar un desgaste jurisdiccional innecesario en cuestiones que aparecen discutibles doctrinaria y jurisprudencialmente, entiendo que, en el particular, puede entenderse conforme criterio de Cámara mencionado, que el "vinculo de derecho" esta dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa, siendo suficiente que medie una tradición traslativa de posesión aunque sea defectuosa (voto del Dr. De Battista). Así, conforme el criterio de Cámara, una cesión de derechos que no cumpla las formalidades prescriptas en el artículo 1184 del CC, debe considerarse como idóneo vinculo jurídico que admita la unión de las posesiones invocadas.

Que en autos, el actor ha producido prueba testimonial, obrantes en expediente de papel a fs.60/62 correspondiendo a las actuaciones electrónicas en iurix números 2624830 , 2625034 y 2624904 de fecha 11/12/13, de donde surge claramente que los anteriores dueños del inmueble fueron las Sras. Elsa Amalia CORNEJO y Aida Marina VERA. Así consultado el testigo Juan C.Altamirano fs.61 vecino de la zona relata que el

poseedor actual del inmueble es Luis Zalazar, que lo posee a título de dueño, que su posesión es publica, pacifica y sin interrupciones; que junto a la de sus vendedores hace mas de 20 años que están ahí. A fs. 60 el testigo José Antonio Chavez declara en el mismo sentido que el testigo ya citado, siendo vecino del lugar y conociendo las obras realizadas por el actor en el inmueble, como ser: alambrado todo, represa, bebederos y corrales para animales. En forma prácticamente similar coincide el testigo Antonio del Valle Chavez de fs. 63, siendo vecino del lugar y describiendo claramente los límites y linderos del inmueble; declarando coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por el actor, en cuanto al tiempo en la posesión, sus antecesores en la misma y demás hechos aducidos como fundamento de la acción. 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 hacer siembras, encontrarse totalmente cerrado con alambres, con animales como afirma el actor y los testigos, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias ni oposiciones que interrumpan esta posesión; por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Finalmente analizamos en esta etapa el tiempo de la posesión, es decir si la misma, con los requisitos antes demostrados, ha durado el tiempo mínimo de veinte años que exige la ley.

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión del actor, sumada a la de su antecesor en la posesión, en virtud del instituto de accesión de posesiones, cumple con el termino legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada, pues todos los testigos coinciden que el anterior dueño era el Sr.Victor Cornejo, poseedor que lo ha sido por mucho tiempo, por mas de 20 años.-

Que el inmueble, carece de inscripción registral (fs.13 y 17) y afectando el padrón catastral nro.36 de la receptoria 15 a nombre del fallecido Sr.Cornejo Victor (fs.5 y 8), no afectado inmuebles fiscales conforme lo informa la Dirección Provincial de Catastro y Tierras fiscales de fs. 12. Se ha acompañado plano de mensura en debida forma a fs.28 correspondiendo a las actuaciones electrónica N°4795 de fecha 31/10/12. Que en fecha10/12/13 obra acta de reconocimiento Judicial a fs. 63 y correspondiendo a la actuación electrónica DOCEXV 39253 de fecha 13/12/13 en la que la Jueza de paz de los Cajones se constituyó en el inmueble de autos en cumplimiento del oficio nro.326/13 ordenado, dando fe del estado de ocupación del inmueble, mejoras, limites y acompañando fotografias del inmueble rural que corroboran los hechos denunciados en el escrito de inicio presentado. Que así también y encontrándose acreditado el fallecimiento del demandado conforme partida defunción de fs.8 y lo informado por el Registro de Juicios Universales de fs.47 que informa "*..el Sr. Cornejo Victor no figura empadronado, habiéndose iniciado su búsqueda desde el año 1981 y hasta la fecha inclusive*" y publicación de edictos de ley; el Señor Defensor de Ausentes asumió su representación de ley a fs.43 y no se opone a la pretensión del actor conforme fs.69 (actuac.electronicas nros.2664256 de fecha 26/12/13 y 2208649 de fecha 2/7/13).-

En mérito a todos los antecedentes ut-supra mencionados y prueba producida, y conforme al criterio de Cámara supra vertido, 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 ZALAZAR IGNACIO LUIS en todas sus partes y

declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor 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 desconocidas, la condena en costas al derrotado seria 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 del letrado patrocinante Dr. José Rodolfo Rodriguez 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 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.

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 ZALAZAR IGNACIO LUIS, DNI. 16.447.390 del inmueble ubicado en la localidad denominada Los Chiflones, Partido Lomita, Departamento Junin, con una superficie total de TREINTA Y TRES HECTÁREAS DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (33Ha. 2638 M2); limitando al **Norte** con Zulema Noemí Fuentes, Parc.1, Plano 6/80/94 y Plano 1731, Padrón, Rec Las Lomitas y Napoleón Cornejo, Padrón 57 de la Lomita; al **Este** limita parte callejón público , Duillo Avila que carece de padrón y Alberto Moyo, también sin padrón. **Al Sur** con Feliciano Nuñez y Alberto Moyo, ambos sin padrón, y **al Oeste** con Jesús Soria, Padrón 397, Receptoria Lomita. El inmueble carece de inscripción dominial y tiene numero de padrón 36, y se designa como Parcela "A" conforme **Plano de mensura N° 6/69/08** realizado por el Ingeniero Agrimensor Claudio Ortiz y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincial en fecha 20/11/08. Tiene las siguientes Observaciones: El Pd. Sin Inc.de Dominio a nombre de Victor Cornejo con una sup.de 20 ha 2800 m2 se lo afecta totalmente con la superficie de la presente, por el resto no se localiza titulo ni padrón. Los vértices estan materializados con postes de madera.

2) Imponer las costas al actor.

3) Regular los honorarios del letrado patrocinante Dr. José Rodolfo Rodriguez 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 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

4) Por SECRETARIA procédase a digitalizar la foja 61 del expediente papel que la actuación electrónica P00350 nro.2624904 de fecha 11/12/13 se encuentra incompleta (Ac. 224/14 STJ).-

5) Oportunamente ofíciese al Registro de la Propiedad Inmueble y líbrese primer testimonio.

6).- 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. PROTOCOLICESE. DESE ASISENTO EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES, PUBLIQUESE. OFICIESE DESE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-

*"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".*