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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CUATRO

CONCARAN, SAN LUIS, catorce de Agosto de dos mil quince.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **AGUILAR HAYDEE AMALIA C/LUCERO JORGE S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA" EXPTE Nº 246593/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 68/74 se presenta por derecho propio HAYDEE AMALIA AGUILAR, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en Ruta Provincial 8b S/Nº, de la localidad de San Pablo, Partido de Renca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 4/50/10 en fecha 9 de Junio de 2.011, se designan como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4, con una superficie de NUEVE HECTAREAS, NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS CON CINCUENTA y DOS DECIMETROS CUADRADOS, (9 has 9.760,52 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al TOMO 36 de CHACABUCO FOLIO 206 NUMERO 5071 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 51, de la Receptoría de Tilisarao a nombre de jorge lucero. **Observaciones**: La presente mensura afecta totalmente el padrón y dominio citados a nombre de Jorge Lucero, con 3 has de superficie. Por el resto de superficie no se localiza padrón ni inscripción dominial.

En cuanto a los hechos manifiesta que la posesión del inmueble, se remonta al año 1958, fecha en que su padre don Román Aguilar había adquirido el inmueble a usucapir mediante Escritura Pública Nº 17 de fecha 6/02/1958 al Sr. Jorge Lucero.

A partir de esa fecha su padre ha trabajado y poseído "*animus dominis*" de manera ininterrumpida el inmueble a usucapir hasta su fallecimiento en el año 1992, conforme acta de defunción acompañada en autos, continuando la actora con la posesión de manera publica, pacifica e ininterrumpida ejerciendo todos los actos propios en el carácter de propietario. Tales circunstancias son reconocidas expresamente por sus hermanos Aldo Roberto Aguilar, Ángela Piedad Aguilar y Héctor Ramón Aguilar mediante Escritura Nº 80 de fecha 24/04/12.

En cuanto a los actos posesorios se señalan, mensura del inmueble, amojonamiento, cerramiento con alambrado, pago de impuestos, explotación ganadera y en la actualidad es destinado a la siembra y en forma esporádica al apacentamiento de vacunos. Se destaca además, mantenimiento del canal de riego, (pago de canon y limpieza) a los fines de riego del inmueble. Ofrece la prueba en que funda su acción. Solicita información sumaria.

A fs. 51/54 obra informe de dominio y avalúo fiscal expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

A fs. 87/88 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra JORGE LUCERO y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 90 se hace lugar a la información sumaria solicitada con el objeto de averiguar el domicilio del demandado; Sr. Jorge Lucero.

A fs. 97 obra informe del Registro de Juicios Universales informando que no se encuentra registrada sucesión alguna a nombre del Sr. JORGE LUCERO y a fs. 94 y fs. 100 del Registro Electoral Provincial y Nacional con lo que se da por cumplimentado con la información sumaria ordenada en autos.

A fs. 111/114 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 118, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 119 sin objeciones.

Que obra a fs. 104/107 obra acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción

A fs. 121 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 129 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

A fs. 139/141 obran audiencias de reconocimiento de documental y firma de fs. 65/67 recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 142/146 obra testimoniales recepcionadas en esta sede judicial, a fs. 148 obra acta de reconocimiento judicial efectuada por el Juez de Paz de Tilisarao.

Con fecha 5/02/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 23/02/15, sin objeciones que formular a la prueba rendida en autos.

Con fecha 9/03/15 se adjunta en autos alegato presentado por el actor.

Con fecha 16/04/15 informe de dominio y certificado de libre deuda actualizados del inmueble objeto de las presentes autos.

Con fecha 21/04/15 se llama autos para dictar sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hecho ut-supra efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por la actora 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, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes a fs. 142/146, de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente: "...*que el inmueble era de don Román Aguilar, padre de Haydee y ahora es de Haydee, desde hace 20 años aproximadamente, desde que murió el padre...* ", *que antes era de Lucero Jorge, ya hace mas o menos 30 o 40 años*...", "...*que sabe que el propietario del inmueble es la Haydee Aguilar desde que el padre quedo ella ahí como dueña*...", "... *que ha hecho mejoras, que el campo esta alambrado, una parte con alambre nuevo, hacen mantenimiento del campo, siembran, tienen una parte de riego, y se puede ver hacienda*...", "...*que todo lo narrado por los testigos es de publico y notorio*..." (respuestas a preguntas 3, 4, 5 y 6). Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por el Juez de Paz de Tilisarao (S.L.), quien a fs. 148 informa que el predio se encuentra alambrado en todo su perímetro, se observa en muy buen estado y mantenimiento, algunas partes se ha renovado para proteger el área de cultivo, se observa también un canal de riego que pasa por el campo que se utiliza para el riego. Posee 4 corrales los que ocasionalmente se los presta a su hermano quien posee animales vacunos y porcinos. El terreno se encuentra desmontado, se puede ver árboles silvestres y hay un pozo de agua para bebedero de los animales. Cabe destacar en dicho informe que al momento de realizar la constatación se encontraba presente la Sra. Haydee Amalia Aguilar, (actora).

Así, entiendo que el Animus Dominis de la actora, 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 sembrar, alambrar, tener animales etc., 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 demostrados, ha durado el tiempo de veinte años que exige la ley. En autos, la promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde el año 1992 fecha en que falleció su padre don Román Aguilar continuando con la posesión del inmueble animus dominis de manera ininterrumpida y llevando a cabo los diversos actos posesorios, supra narrados.

A fs. 6/7 obra Escritura Publica Nº 17 de fecha 6 de Febrero de 1958 por la cual el Sr. Román Aguilar le compro al Sr. Jorge Lucero el inmueble correspondiente a la parcela de mención.

Que a fs. 10 obra Escritura Nº 80 de fecha 24/04/12 mediante la cual los hermanos de la actora, Aldo Roberto Aguilar, Ángela Piedad Aguilar y Héctor Ramón Aguilar prestan conformidad a la continuidad de la presente acción reconociendo expresamente la posesión ejercida por la actora Haydee Aguilar desde el momento del fallecimiento de su padre.

Todos estos actos posesorios han sido ratificados por los testigos de la actora, que adquieren pleno valor de prueba, conforme al plexo probatorio rendido, en especial las testimoniales ya merituadas, que son concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invoca la actora y con la inspección ocular practicada, lo que me lleva a la conclusión de 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 HAYDEE AMALIA AGUILAR en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora 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 desconocida, 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 a la actora, regulando los honorarios del abogado de la actora, Dra. Andrea Pedano en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la LH. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 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 de HAYDEE AMALIA AGUILAR DNI Nº 5.935.518, de una fracción de terreno ubicado en Ruta Provincial 8b S/Nº, de la localidad de San Pablo, Partido de Renca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área

Catastro bajo el Nº 4/50/10 en fecha 9 de Junio de 2.011, se designan como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4, con una superficie de NUEVE HECTAREAS, NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS CON CINCUENTA y DOS DECIMETROS CUADRADOS, (9 has 9.760,52 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al TOMO 36 de CHACABUCO FOLIO 206 NUMERO 5.071 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 51, de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Jorge Lucero. **Observaciones**: La presente mensura afecta totalmente el padrón y dominio citados a nombre de Jorge Lucero, con 3 has de superficie. Por el resto de superficie no se localiza padrón ni inscripción dominial.

2) Imponer las costas a la actora.

3) Regular los honorarios del abogado de la actora; Dra. Andrea Pedano en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la LH. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 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.

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) 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.

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

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Maria Uccello de Melino en Sistema de Gestión Informático IURIX, no siendo necesaria la firma ológrafa.-