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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO ONCE

CONCARAN, SAN LUIS, treinta y uno de Agosto de dos mil quince.-

**Y VISTOS**: Los presentes autos caratulados: **PEREZ RAMON ANTONIO C/GARRO MARCELINO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE Nº 237423/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO**: Que a fs. 234/238 se presenta por derecho propio RAMON ANTONIO PEREZ, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en la calle Libertad s/n de la localidad de Paso Grande, Partido de Conlara, Departamento Libertador General San Martín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Manuel Héctor Capiello y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 5/36/81 en fecha 26 de Abril de 1982, se designan como **PARCELA "17"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4, con una superficie de MIL DOCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS, (1.243,05 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 22 de San Martín Folio 305 Nº 2689 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el numero 560.125 de la Receptoría de Conlara a nombre de Marcelino Garro. **Observaciones**: (1) a nombre de Marcelino Garro- Los padrones de las parcelas colindantes corresponden a la receptoria de Conlara Dpto Nº 5. La mensura afecta toda la superficie del titulo.

En cuanto a los hechos manifiesta que la posesión del inmueble, se remonta al año 1974, en oportunidad en que comprara el inmueble al titular, Marcelino Garro,

mediante boleto de compraventa, el que posteriormente se le extraviara , siendo que a posteriori el vendedor falleció.

A partir de esa fecha comenzó a ejercer la posesión "*animus dominis*" de manera ininterrumpida el inmueble a usucapir, es decir por mas de 30 años, ejerciendo todo tipo de actos posesorios con animo de dueño, sin ningún tipo de oposición.

En cuanto a los actos posesorios destaca que el inmueble se encuentra cerrado en sus cuatro costados, tiene edificada una casa habitación donde vive el actor junto a su familia desde que la adquirió en el año 1974. Dicha vivienda posee conexión de electricidad, y le ha realizado varias mejoras consistentes en la construcción de varias habitaciones y ha abonado el correspondiente impuesto inmobiliario. Ofrece la prueba en que funda su acción. Solicita información sumaria.

A fs. 244/248 obran oficios debidamente diligenciados de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

A fs. 253/254 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra MARCELINO GARRO y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 256 se hace lugar a la información sumaria solicitada con el objeto de averiguar el domicilio del demandado y si es persona fallecida.

A fs. 257/264 obra glosado OFI 1806/13 de la Secretaria Electoral y Registro de Juicios Universales de la Prov. de San Luís, donde se adjuntan oficios debidamente diligenciados en los términos del Art. 400.

A fs. 262 obra informe negativo del RJU respecto de la inscripción de sucesión a nombre de Marcelino Garro y a fs. 268/vta obra informe del Registro Civil de Paso Grande que comunica que no obra inscripta en dicha dependencia el fallecimiento del demandado.

A fs. 275/278 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 281,

corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 284 sin objeciones.

Que obra a fs. 270/271 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. 286 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 291 la prueba ofrecida por la actora, (287/288) produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

A fs. 298 obra audiencia de reconocimiento de documental de fs. 231 y firma en sede judicial por `parte del Sr. Villegas Jesús.

A fs. 299/302 obra testimoniales recepcionadas en esta sede judicial, a fs. 305 obra acta de reconocimiento judicial efectuada por el Juez de Paso Grande. A fs. 306 obra acta de defunción del testigo ofrecido por la actora, Sr. Lorenzo Felipe Barroso.

A fs. 309 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 310, sin objeciones que formular a la prueba rendida en autos.

A f.s 317/318 se acompaña certificado de libre deuda actualizado del inmueble objeto de las presentes autos.

Con fecha 5/09/15 se adjunta en IOL alegato presentado por el actor.

Con fecha 8/09/14 se llama autos para dictar sentencia,

Con fecha 19/12/14 se dicta medida para mejor proveer, la que es cumplimentada con fecha 17/03/15, adjuntándose informe de dominio actualizado del inmueble objeto de autos, cumpliéndose en fecha 26/03/15 con el pase a autos para resolver, 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 Nº 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. 299/302, de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente: "...*que el poseedor del inmueble es Pérez Ramón Antonio, desde hace mas de 30 años, que vive ahí, siempre estuvo allí, desde que tengo conocimiento...* ", "...*que sabe que el propietario del inmueble es Pérez Ramón Antonio*...", "...*que el Sr. Pérez ha hecho mejoras, construyo su casa en la que vive, que esta cerrado, tiene cosas de trabajo y también un galpón al costado, que la ha colocado puertas y ventanas nueva a la casa*...", "...*que todo lo narrado por los testigos es de publico y notorio*..." (respuestas a preguntas 3, 4, 5, 6 y 7). Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por el Juez de Paz de Paso Grande (S.L.), quien a fs. 305 informa que se trata de un inmueble cerrado perimetralmente con un tapial de piedra, ladrillos y alambre tejido, esta compuesta de 2 construcciones, una más antigua y otra y la otra separada por un garaje. Todo se encuentra en perfecto estado de conservación. Cabe destacar en dicho informe que al momento de realizar la constatación se encontraba presente el actor, Ramón Antonio Pérez.

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.

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, el promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace mas de 30 años y en su relato manifiesta que lo adquiere en el año 1974 mediante boleto de compraventa, el que fuera extraviado y no pudo ser renovado debido a la muerte del vendedor, (Marcelino Garro). Que a partir de ese momento comenzó a ejercer la posesión del inmueble animus dominis de manera publica, pacifica e ininterrumpida llevando a cabo diversos actos posesorios. Todos estos actos han sido ratificados por los testigos del actor, 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 el actor y con la inspección ocular practicada, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el actor 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 RAMON ANTONIO PEREZ 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 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 al actor, regulando los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda, Dr. Marcos Bustos y Dra. Andrea Pedano en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta. Del monto regulado corresponde el 70 % para la Dra. Andrea Pedano y el 30 % para el Dr. Marcos Bustos ello teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en la presente demanda y 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 RAMON ANTONIO PEREZ DNI Nº 11.613.137, de una fracción de terreno ubicado en la calle Libertad s/n de la localidad de Paso Grande, Partido de Conlara, Departamento Libertador General San Martín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Manuel Héctor Capiello y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 5/36/81 en fecha 26 de Abril de 1982, se designan como **PARCELA** **"17"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4, con una superficie de MIL DOCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS, (1.243,05 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 22 de San Martín Folio 305 Nº 2689 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el numero 560.125 de la

Receptoría de Conlara a nombre de Marcelino Garro. **Observaciones**: (1) a nombre de Marcelino Garro- Los padrones de las parcelas colindantes corresponden a la receptoria de Conlara Dpto Nº 5. La mensura afecta toda la superficie del titulo.

2) Imponer las costas al actor.

3) Regular los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda; Dr. Marcos Bustos y Dra. Andrea Pedano en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta. Del monto regulado corresponde el 70 % para la Dra. Andrea Pedano y el 30 % para el Dr. Marcos Bustos ello teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en la presente demanda y 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.-*