



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CATORCE.

Concaran, San Luís, 10 de Septiembre de dos mil quince.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **VILA PAOLA MARY LUZ C/ANDRADA ROSALIO Y OTRA S/POSESION VEINTEAÑAL EXPTE. Nº 218247/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 25/28 se presenta PAOLA MARY LUZ VILA por derecho propio, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal en contra de ROSALIO ANDRADA, DOLORES ESCUDERO DE BAIGORRIA Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHO, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de un inmueble ubicado en el lugar denominado Campo "Los Chañares", Partido Estanzuela, departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/195/08, confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 23 de Octubre de 2.009, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie de CIENTO HECTAREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES VEINTISEIS METROS CUADRADOS (100 Has. 6.833 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tº 43 de Chacabuco- F º 3- Nº 6485- (Tit. 1) y al Tº 11 de Chacabuco- F º 13- Nº 1505- (Tit. 2) y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los padrones Nº 2919 y

1137 de la Receptoría de Tilisarao. **Observaciones:** el padrón 1629 y su correspondiente inscripción de dominio a nombre de Rosalio Andrada, con una sup. de 67 ha 7918 m, y un saldo de título de 89 ha 1608 m², el cual afecta parcialmente en 39 ha 8570 m².- El padrón 1137 y su correspondiente inscripción de dominio a nombre de Dolores Escudero de Baigorria, con una sup., de 208 ha y el título no consigna superficie, se lo afecta parcialmente en 60 ha 8262 m².

En cuanto a los hechos relata la actora que le correspondió el inmueble objeto del presente juicio al Sr. Julio Baltasar Torres por compra que le realizara don Juan Jesús Torres a Rosalio Andrada y a Genaro Baigorria (hijo de Dolores Escudero de Baigorria), a su vez don Juan Jesús Torres le cede a su hijo Julio Baltasar Torres todos los derechos y acciones posesorias. Afirma que asimismo, Julio Baltasar Torres le cede a título gratuito los derechos y acciones posesorias a Paola Mary Luz entregando el inmueble en el año 1987, lo que posteriormente se materializa en fecha 2/09/2011 (fs. 3). A partir de esa fecha la actora continuo con la posesión pública, pacífica e ininterrumpida hasta el día de la fecha.

En el año 2008 a los fines de regularizar la situación del presente inmueble se confecciono plano de mensura y se abono la totalidad de los impuestos a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo en el inmueble destaca lo siguiente: se encuentra cerrado perimetralmente con alambrado, esta sembrando con maíz, centeno, con ganado equino y ovino. Posee una vivienda de material compuesta por una cocina, un comedor, un baño, dos dormitorios y un lavadero, se construyo además un camino de acceso a la vivienda, dos corrales.

Aduce que todos estos actos fueron llevados a cabo por el Sr. Gustavo Pérez (cónyuge) y por la actora, actuando como verdaderos dueños, siendo reconocidos y respetados como tal por los vecinos y colindantes no

habiendo sido molestados ni turbados por nadie. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 45/56 obra informe de Catastro y Tierras Fiscales y del Registro de la Propiedad Inmueble de la Prov. de S. Luís.

A fs. 58/59 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de ROSALIO ANDRADA, DOLORES ESCUDERO DE BAIGORRIA y/o sus herederos y/o quienes acrediten ser sus propietarios o se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs.66/70 y fs. 78/81 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 109.

Que a fs. 60/62 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. 73 obra certificado de defunción de DOLORES ESCUDERO DE BAIGORRIA. A fs. 76 se ofrece información sumaria respecto del demandado ROSALIO ANDRADA.

A fs. 84/101 se adjuntan informe de la Secretaria Electoral (OFI 504/13), a fs. 63 informe de la Dirección del Registro Civil y Capacidad de la Personas. A fs. 66 y fs. 67 informes del RJU y de la Municipalidad de Villa del Carmen, respectivamente. A fs. 69 obra informe del Juez de Paz de Naschel que informa que el Sr. ROSALIO ANDRADA es persona fallecida y a fs. 74 de la Secretaria Electoral de S. Luís que informa que el Sr. ROSALIO ANDRADA no figura inscripto en dicha dependencia.

A fs. 107 se aprueba la información sumaria rendida en autos.

A fs. 113 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 115 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 122/125 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial. A fs. 130 obra acta de reconocimiento Judicial, llevada a cabo por la Jueza de Paz de Naschel.

A fs. 133 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 134 formulando objeciones a la prueba rendida en autos.

A fs. 136/137 se acompaña certificado de defunción y acta de nacimiento de Juan Jesús Torres y de Julio Baltasar Torres, respectivamente.

A fs. 142/152 obra certificado de Libre Deuda actualizado, informe del Registro de la Propiedad Inmueble y de la DPIP.

A fs. 156 se llama autos para sentencia, y a fs. 157 se dicta medida para mejor proveer.

A fs. 158 obra acta del Sr. Pérez Gustavo Fabián, prestando conformidad en la posesión iniciada por su cónyuge Paola Mary Luz.

Con fecha 2/03/15 comparece el Sr. TORRES JULIO BALTASAR quien ratifica la Cesión de Derechos y Acciones Posesorias realizada a favor de la actora Paola Mary Luz Vila y la Sra. TORRES HELVECIA NOEMI quien presta conformidad en un todo conforme a la Declaratoria de Herederos de fecha 21/03/2006 acompañada.

Con fecha 7/05/15 se acompaña en autos acta de ratificación firmada por los Sres. Torres Julio Baltasar y Torres Helvecia Noemí quienes prestan conformidad al tramite iniciado por la actora.

Con fecha 19/05/15 se cumplimenta con el pase a autos ordenado, 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 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, 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"; la actora debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en los como verdaderos dueños.

En autos, la actora ha producido prueba testimonial, obrantes a fs. 122/125, donde relata a fs. 122 el Sr. **JORGE EDUARDO ASHWORTH** declara: A LA TERCERA: Paola Vila, la fecha exacta no lo se, pero debe hacer 17/18 años más o menos. A LA CUARTA: alambrado, tiene un molino, aguada completa, hacienda, cultivo. A LA QUINTA: Paola Vila juntamente con su marido Gustavo Pérez.- A LA SEXTA: a ella (Paola Vila).- A LA SEPTIMA: no me consta. A LA OCTAVA: lo se por que la conozco y conocí al padre y por que yo soy veterinario y le atendido los animales y siempre le estuve trabajando a ellos. A LA NOVENA. La gente del lugar todos lo saben, así lo considera.

A fs. 123 el Sr. **ESTHER ANA LOPEZ** relata: "A LA TERCERA: Paola Vila, hace 16 años mas o menos. A LA CUARTA: alambrados, posee una casa, molino, siembras y animales. A LA QUINTA: Paola Vila y su cónyuge Gustavo Pérez- A LA SEXTA: Paola Vila. A LA SEPTIMA: ninguna. A LA OCTAVA: lo se por que conozco la zona y soy de la zona he vivido ahí. A LA NOVENA. Si toda la gente lo conoce, así lo considera.

A fs. 124 el Sr. **HUGO MARCELO CHIAROTTO** relata: "...A LA TERCERA: Paola Vila, hace mas o menos 16/17 años. A LA CUARTA: alambrados, hay un molino, arreglado una casa, siembran y animales.- A LA QUINTA: las hizo el esposo de Paola Vila, Gustavo.- A LA SEXTA: Paola Vila siempre supe que era de ella.- A LA SEPTIMA: no. A LA OCTAVA: lo se por que la conozco del pueblo de hace años y yo he vivido ahí y conozco toda la zona, además ese campo eran de los abuelos de ella. A LA NOVENA. Lo conoce toda la gente de ahí, en el pueblo se sabe todo, así lo considera.

A fs. 125, el Sr. **GARRO JOSE LUIS**, relata: "...A LA TERCERA: la Sra. Paola Vila y su marido, hace 15/16 años aproximadamente. A LA CUARTA: sembrado todo, tiene todo el perímetro tiene casa, molino, aguada.- A LA QUINTA: Paola Vila y su marido Gustavo Pérez. A LA SEXTA: a ellos Paola Vila.- A LA SEPTIMA: nadie. A LA OCTAVA: lo se por que conocido y vecino del lugar. A LA NOVENA. Si, así lo considera. Declaran coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por la actora, 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 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 los "supra" descritos, 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 mínimo de veinte años que exige la ley. En autos, la promoviente ha demostrado que posee el inmueble en virtud de cesión de derechos y acciones posesorias del inmueble objeto de autos que le efectuó a título gratuito Julio Baltasar Torres.

Que antes era de don Juan Jesús Torres, quien se lo compro a Rosalio Andrada y Genaro Baigorria. A partir de 1997 la actora continuó con la posesión pública, pacífica e ininterrumpida hasta el día de la fecha llevando a cabo múltiples actos posesorios ya sea en forma personal o por su marido el Sr. Gustavo Pérez sobre dicho inmueble, ello conforme testimoniales merituadas obrantes en autos.

Que a fs. 3 obra Cesión de Derechos y Acciones Posesorias con firma certificada por ante escribano publico a favor de la actora, obrando en autos acta de ratificación del cedente de fs. 3 Torres Julio Baltasar y Torres Helvecia Noemí quienes prestan conformidad al trámite iniciado por la actora.

Asimismo cabe destacar que se dio cumplimiento con la medida para mejor proveer ordenada, habiendo prestado conformidad el Sr. Pérez Gustavo Fabián, a la posesión iniciada por su cónyuge Paola Mary Luz.

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 la suscripta le atribuye distinta validez a la transmisión de derechos efectuados por cesión privada de derechos y acciones o cualquier otra forma diferente a la prevista en el art. 1184 del CC, y atento al 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, y conforme criterio de Cámara mencionado, que el “vinculo de derecho” esta dado por el titulo en virtud del cual se entrego 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.

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de la actora, sumada a la de sus antecesores 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.

En mérito a los antecedentes ut-supra mencionados y prueba producida, y conforme a 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 PAOLA MARY LUZ VILA 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 los demandados personas fallecidas, 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 de la Dra. Vila Paola Mary Luz en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas 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 le monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el articulo 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**:

Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de litis por usucapión a favor de PAOLA MARY LUZ VILA DNI .Nº 25.043.176 del inmueble ubicado en el lugar denominado Campo "Los Chañares", Partido Estanzuela, departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/195/08, confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 23 de Octubre de 2.009, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie de CIEN HECTAREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES VEINTISEIS METROS CUADRADOS (100 Has. 6.833 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tº 43 de Chacabuco- F º 3- Nº 6485- (Tit. 1) y al Tº 11 de Chacabuco- F º 13- Nº 1505- (Tit. 2) y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los padrones Nº 2919 y 1137 de la Receptoría de Tilisarao. **Observaciones**: el padrón 1629 y su correspondiente inscripción de dominio a nombre de Rosalio Andrada, con una sup. de 67 ha 7918 m, y un saldo de título de 89 ha 1608 m², el cual afecta parcialmente en 39 ha 8570 m².- El padrón 1137 y su correspondiente inscripción de dominio a nombre de Dolores Escudero de Baigorria, con una sup., de 208 ha y el título no consigna superficie, se lo afecta parcialmente en 60 ha 8262 m².

Imponer las costas a la actora.

Regular los honorarios de la Dra. Vila Paola Mary Luz en el 17 % del monto del proceso. A los efectos de determinar le 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.

Conforme lo dispone el Art. 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.

Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrense primer testimonio.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. María Uccello de Melino.-