



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO DIECISEIS

CONCARAN, SAN LUIS, diez de Setiembre de dos mil quince.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: **VIDAL FRANCISCO ANTONIO S/POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE N° 175005/7**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 15/16 se presenta por derecho propio FRANCISCO ANTONIO VIDAL, 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 Ruta Provincial N° 23 de la localidad de Santa Rosa del Conlara, Partido de Santa Rosa, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Roberto G. Martínez y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 6/75/05 en fecha 23 de Mayo de 2.005, se designan con la Parcelas "A" y "B" y poseen las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 12 y fs. 72. **PARCELA "A"** con una superficie de NUEVE HECTAREAS, NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS, (9 has 9.479,90 m<sup>2</sup>). **PARCELA "B"** con una superficie de DIEZ HECTAREAS, SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECIMETRO CUADRADO, (10 has. 6.931,61 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble y no posee padrón alguno. **Observaciones:** el presente plano se superpone parcialmente con el aprobado N° 6/214/03 en 8.718,56 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los hechos manifiesta que accede a la posesión del inmueble, desde hace mas de 25 años, fecha en que el actor comenzó a llevar a cabo diversos actos

posesorios tales como: cerramiento del inmueble con alambrado de cinco hilos. Dicho inmueble se trata de un campo no cultivable, el cual ha sido mejorado en forma paulatina a fin de realizar la explotación del mismo con la cría y pastoreo de animales vacunos y yeguarizos. Que el actor concurre en forma diaria realizando el mantenimiento y mejoras de las aguadas y alambrados.

Afirma que a partir de esa fecha ha poseído "*animus dominis*" de manera publica, pacifica e ininterrumpida ejerciendo todos los actos propios en el carácter de propietario a la vista de todos los vecinos y sin ningún tipo de perturbación por parte de entidades publicas. Dado que el inmueble carece de inscripción de dominio y padrón de Rentas no le ha sido posible pagar el impuesto inmobiliario. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 31/37 obra informe expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales que informa que el inmueble objeto de autos no afecta inmuebles fiscales rurales. A fs. 47/50 certificado de libre deuda.

A fs. 58 obra informe de Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales obra informe sobre el pedido de solicitud de empadronamiento provisorio a nombre de Vidal Francisco Antonio. A fs. 73/76 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, que no afecta inmuebles fiscales a nombre de la provincia de San Luís.

A fs. 82/83 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 89/92 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 96, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 97 sin objeciones.

Que obra a fs. 84/85 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. 100 se abre la causa a prueba y a fs 101 el actor ofrece prueba.

A fs. 106 se adjunta en soporte magnético (CD), inspección judicial practicada por S.S. en fecha 7/07/14 y a fs. 107/108 acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas.

A fs. 108, se provee la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 3/10/14 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 6/11/14 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 26/11/14, sin objeciones que formular a la prueba rendida en autos.

Con fecha 11/12/14 se adjunta en autos alegato presentado por el actor.

Con fecha 13/05/15 se acompaña fotocopia de DNI del actor e informe de dominio actualizado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Prov. de San Luís.

Con fecha 19/05/15 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 en autos, de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente, que en relación a las mejoras, declaran: *"...".esta perimetrado con alambrado tiene la bajada de luz, una tranquera hacia el Río Conlara y hacia El Duraznito una puerta de alambre, tiene ganado, unos caballos, agua, corrales..."*, *"yo lo conozco hace más de treinta años que el Sr. Francisco Antonio Vidal es dueño de esa propiedad, nunca tuvo problemas con nadie..."*, (respuesta a la pregunta N° 4, 5 y 6). 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 S.S. en la inspección judicial de fecha 7/07/14.

El día 7 de Julio del 2014, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 6/75/05 de la **Parcela B**, la suscrita, juntamente con el actor Sr. Francisco Antonio Vidal quien lo hace en compañía de su patrocinante Dr. Sánchez Rafael, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra meritadas.

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 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 de veinte años que exige la ley. En autos, el promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace más de 25 años, habiendo realizado en dicho inmueble diversos actos posesorios tales como los acreditados con las testimoniales rendidas y resto del plexo probatorio, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el actor a título 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 FRANCISCO ANTONIO VIDAL 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 sería 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 abogado del actor; Dr. Rafael Ángel Sánchez 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.

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 FRANCISCO ANTONIO VIDAL DNI N° 13.332.218 de una fracción de terreno ubicado en Ruta Provincial N° 23 de la localidad de Santa Rosa del Conlara, Partido de Santa Rosa, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Roberto G. Martínez y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 6/75/05 en fecha 23 de Mayo de 2.005, se designan con la Parcelas "A" y "B" y poseen las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 12. **PARCELA "A"** con una superficie de NUEVE HECTAREAS, NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS, (9 has 9.479,90 m<sup>2</sup>). **PARCELA "B"** con una superficie de DIEZ HECTAREAS, SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECIMETRO CUADRADO, (10 has. 6.931,61 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble y no posee padrón alguno. **Observaciones**: el presente plano se superpone parcialmente con el aprobado N° 6/214/03 en 8.718,56 m<sup>2</sup>.
- 2) Imponer las costas al actor.
- 3) Regular los honorarios del abogado del actor, Dr. Rafael Ángel Sánchez 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, ofíciase 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.-*