



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO VEINTITRES

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

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: **SUAREZ BERTA INES C/SUAREZ MANUEL S/POSESION VEINTEAÑAL” EXPTE N° 259155/13**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 124/128 se presenta por derecho propio BERTA INES SUAREZ, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de una fracción de terreno ubicado en calle Presbítero Manuel Rocha s/n de la localidad de Renca, Partido de Renca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/116/11 en fecha 17 de Octubre 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 OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (800 m<sup>2</sup> 88 dm<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 380093, de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Manuel Suárez. **Observaciones:** el Pd 380093 a nombre de Manuel Suárez con una superficie de 800,88 m<sup>2</sup> se lo afecta totalmente.- El presente se superpone parcialmente a la Parc. A del plano 4/49/07.

En cuanto a los hechos manifiesta que la posesión del inmueble, se remonta al año 1970, fecha en que la actora juntamente con su hermana, Herminda Suárez, adquirió los derechos y acciones respecto del inmueble a usucapir por una superficie de 1.500 m<sup>2</sup>, mediante Escritura Pública N° 176 de fecha 6/02/1958 al Sr. Julio Alanis y su esposa doña Eugenia Sánchez.

En el año 1980 los compradores hicieron una división de dicho inmueble, por lo que la actora se quedó con la parcela de ochocientos metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados y el resto le correspondió a su copropietaria Herminda Suárez.

A partir de esa fecha la actora comenzó a poseer "animus dominis" de manera pública, pacífica e ininterrumpida ejerciendo todos los actos propios en el carácter de propietaria. En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo por la actora, destaca la mensura del inmueble, cerramiento con alambrado, pago de impuestos y tributos y energía eléctrica, construcción de una edificación para vivienda la que fue terminada prácticamente en el año 1990. Se solicita información sumaria, (Art. 145 del CPC). Ofrece la prueba en que funda su acción (informe de dominio y avalúos fiscales expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales).

A fs. 132/133 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra MANUEL SUAREZ y ERMINDA SUAREZ y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 142 y fs. 144 obran informes del Registro de Juicios Universales informando que no se encuentra registrada sucesión alguna a nombre del Sr. SUAREZ MANUEL SEGUNDO y ERMINDA SUAREZ. Que a fojas 71 obra agregada partida de defunción del demandado Suárez Manuel Segundo.

A fs. 147/150 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 154, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 155 sin objeciones.

Que obra a fs. 138/vta, 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. 151 se acompaña informe de la Municipalidad de Renca que acredita el fallecimiento de la codemandada Herminda Leonor Suarez.

A fs. 157 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 161 la prueba ofrecida por la actora, (159/160) produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 162 obran audiencia de reconocimiento de documental y firma de fs. 123 recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 163/165 obra testimoniales recepcionadas en esta sede judicial, con fecha 25/02/15 se acompaña acta de reconocimiento judicial efectuada por el Juez de Paz de Tilisarao. Con fecha 22/09/14 obra audiencia testimonial de la testigo Pérez Josefa Lidia

Con fecha 6/03/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 7/04/15, sin objeciones que formular a la prueba rendida en autos.

Con fecha 20/04/15 se adjunta en autos alegato presentado por el actor.

Con fecha 2/06/15 certificado de libre deuda actualizado del inmueble objeto de las presentes autos.

Con fecha 4/06/15 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. 163/165, de donde se desprende coincidencia entre los testigos respecto de lo siguiente: *"...que Berta es la que vive allí desde hace mas de 20 años en el inmueble, que al terreno lo compro en el año 70 aproximadamente, que antes era de Enrique*

*Flores y después paso a Julio Alaniz, quien se lo vendió a Berta, que es la propietaria... ", "... que Berta ha realizados muchas mejoras, tiene una casa, luz, agua, etc..."*, "...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 Tilisarao (S.L.), quien en su inspección ocular de fecha 19/12/14 informa que el predio se encuentra cerrado alambrado en todo su perímetro. Hay una vivienda en buen estado la que consta de servicios de gas, agua potable y luz eléctrica, el predio se encuentra desmalezado y limpio Cabe destacar en dicho informe que al momento de realizar la constatación se encontraba presente la Sra. Berta Inés Suarez, (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 "*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, la promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace más de 20 años, habiéndolo adquirido en el año 1970, mediante Cesión de Derechos y Acciones, (Escritura Pública N° 176 de fecha 2/10/70 de fs. 5), continuando con la posesión

de sus antecesores "animus dominis" de manera ininterrumpida y llevando a cabo los actos posesorios supra narrados.

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, mas la abundante documental agregada en la causa, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por la actora aun 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 BERTA INES SUAREZ 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, 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 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.

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 BERTA INES SUAREZ DNI N° 2.508.618, de una fracción de terreno ubicado en calle Presbítero Manuel Rocha s/n de la localidad de Renca, Partido de Renca, Departamento Chacabuco, provincia de San

Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/116/11 en fecha 17 de Octubre 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 OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (800 m<sup>2</sup> 88 dm<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 380093, de la Receptoría de Tilarao a nombre de Manuel Suárez. **Observaciones:** el Pd 380093 a nombre de Manuel Suárez con una superficie de 800,88 m<sup>2</sup> se lo afecta totalmente.- El presente se superpone parcialmente a la Parc. A del plano 4/49/07.

- 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, oficiase 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.-*