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 TREINTA

Concaran, San Luís,ocho de Octubre de dos mil quince.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **EL TRIANGULO SRL C/AZCURRA DE BRITOS TEODOSIA S/POSESION VEINTEAÑAL EXPTE. Nº 184949/10**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 30/31 se presenta EL TRIANGULO SRL, por medio de apoderado, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal en contra de TEODOSIA AZCURRA DE BRITOS Y/O SUS HEREDEROS, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de un inmueble ubicado en el lugar denominado Campo "Doña Teodosia", Paraje "La Islita" sobre camino vecinal a Lomitas, Partido Lomita, departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 6/105/09, confeccionado por el Ing. Agrim. Alberto Echenique y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 17 de Septiembre de 2.009, se designa como **PARCELA "I"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 7, con una superficie de OCHENTA Y OCHO HECTAREAS, DOSCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS C/ TREINTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (88 Has. 0.205,33 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tº 3 de Junín - Fº 227- Nº 467 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el padrón Nº 46 de la Receptoria de Lomita. Observaciones: el padrón 46 se encuentra a nombre de Teodosia Azcurra de

Brito, superficie= 125 ha, afectado en 88 has 0.205,33 m², Idem su titulo- el titulo se encuentra a nombre de Teodosia Azcurra de Brito.

En cuanto a los hechos relata el actor que detenta la posesión publica, pacifica e ininterrumpida del inmueble objeto del presente juicio desde fecha 30/05/2008, fecha en la que el actor lo adquiere mediante contrato de cesión derechos y acciones celebrado con el Sr. Jesús Ramón Amaya.

A su vez, Jesús Ramón Amaya comienza a poseer todo el inmueble objeto de la presente demanda el día 30/08/1989, tal como se acredita con los contratos de cesión de derechos y acciones acompañados en la presente demanda, aduciendo que los cesionarios tenían la posesión del inmueble desde hace más de 20 años anteriores a la firma de dichos contratos.

En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo por el actor en el inmueble, destacan los siguientes: cerramiento perimetral con alambrado de 5 hebras, extracción de leña, madera y carbón, desmalezamiento y mantenimiento de alambrados, picadas, cortafuegos, cría de ganado, etc. Asimismo, el actor efectuó otros actos posesorios tales como, confección de plano de mensura, pago de impuestos que gravan la propiedad, contrato de pastajes, entre otros. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 48/49 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de TEODOSIA AZCURRA DE BRITO 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.59/62 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 79.

Que a fs. 53/54 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. 68 obra cedula de notificación debidamente diligenciada a la demandada Teodosia Azcurra de Britos. A fs. 75 y fs. 86 obran informes del Registro de Juicios Universales informando que no se encuentra inscripta la sucesión de la Sra. Teodosia Azcurra de Brito.

A fs. 90 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 18/11/14 la prueba ofrecida por la actora de fs. 93/94, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 100 obra acta de reconocimiento de documental por parte del Sr. Jesús Ramón Amaya.

A fs. 101/105 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 18/09/14 obra reservado en Secretaría, CD con Inspección Judicial efectuada con fecha 16/9/2014.

Con fecha 3/02/15 y 18/03/15 se adjuntan oficios debidamente diligenciados de la SENASA y de la Policía de la Prov. de San Luis, Sección Marca y Señales.

Con fecha 25/03/15 se clausura el periodo de prueba.

Con fecha 27/03 y 6/04/15 se acompaña contestación de oficio de la Policía de S. Luís, Sección Marca y Señales y del consorcio de regantes de Lafinur, respectivamente. Con fecha 13/04/15 el actor acompaña alegatos.

Con fecha 15/04/15 se llama autos para dictar sentencia.

Con fecha 11/06/15 se acompaña certificado de Libre Deuda actualizado, informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble y constancia de AFIP.

Con fecha 15/06/15 se cumplimenta con el pase a autos ordenado, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

<u>Y CONSIDERANDO</u>: 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 Nº 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"; el actor debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en los como verdaderos dueños.

En autos, el actor ha producido prueba testimonial, obrantes a fs. 101/105 de fecha 12/02/15, de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente:"...*que el inmueble era de <u>Jesús Ramón Amaya</u> estando allí desde el año 1989 y en el año 2008 este le vende a El Triangulo los derechos y acciones posesorias, quien comienza a ejercer la posesión en forma publica, pacifica y continua a la vista de todos los vecinos…"*, "…*que El Triangulo SRL ha hecho diversas mejoras, tales como alambrados, picadas, tala de bosque, corte de madera para alambrados, represas, reparación de alambrados, hornos de carbón, etc…"*, "…*que todo lo narrado por los testigos es de publico y notorio*..." (respuestas *a preguntas 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 16 y 17*….). Declaran coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por el actor, en cuanto al tiempo en la posesión, sus antecesores en la misma y demás hechos aducidos como fundamento de la acción.

El día 16 de Septiembre del 2014, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 6/105/09 de la Parcela "I", el actuario, juntamente con el apoderado de la actora, Dr. Marcos Amaya, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimóniales supra merituadas.

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 mínimo de veinte años que exige la ley. En autos, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble objeto de autos desde el año 2008, conforme contrato de cesión de derechos y acciones posesorias de fecha 30/05/2008. A partir del año 2008 continúo con la posesión pública, pacifica e ininterrumpida hasta el día de la fecha llevando a cabo múltiples actos posesorios como los supra descriptos, ello conforme testimoniales merituadas obrantes en autos.

Que a su vez, el cedente del actor, Sr. Jesús Ramón Amaya había tenido la posesión del inmueble a partir del año 1989, cuando lo adquirió mediante contratos de Cesión de derechos y acciones posesorias obrantes a fs. 12 a fs.19.

Que a fs. 6 obra Cesión de Derechos y Acciones Posesorias con firma certificada por ante juez de Paz de Quines obrando en autos a fs.100 acta de ratificación del cedente Jesús Ramón Amaya.

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 CodCiv, 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 El Triangulo SRL, 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 la demandada 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 del Dr. Marcos Alejandro Amaya Luz en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % por su actuación como apoderado del actor, 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 Art. 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 litis por usucapión a favor de "EL TRIANGULO S.R.L." CUIT .Nº 30-70906767-9 de un inmueble ubicado en el lugar denominado "Campo Doña Teodosia", Paraje "La Islitas" sobre camino vecinal a Lomitas, Partido Lomita, departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 6/105/09, confeccionado por el Ing. Agrim. Alberto Echenique y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 17 de Septiembre de 2.009, se designa como **PARCELA "I"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 7, con una superficie de OCHENTA Y OCHO HECTAREAS, DOSCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS C/ TREINTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (88 Has. 0.205,33 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tº 3 de Junín – F º 227- Nº 467 y se encuentra

empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el padrón Nº 46 de la Receptoria de Lomita. Observaciones: el padrón 46 se encuentra a nombre de Teodosia Azcurra de Brito, superficie= 125 ha, afectado en 88 has 0.205,33 m², Idem su titulo- el titulo se encuentra a nombre de Teodosia Azcurra de Brito.

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del Dr. Marcos Alejandro Amaya Luz en el 17 % del monto del proceso, con más el 40 % por su actuación como apoderado del actor, 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 el 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.
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 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.
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. María Uccello de Melino.-