



*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 CUARENTA Y DOS*

*Concarán, San Luís, doce de Noviembre de dos mil quince.-*

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "**NIEVA JORGE RAUL C/DOMINGUEZ JUAN GERVACIO S/POSESION VEINTEAÑAL EXPTE N° 185196/10**", traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 26/30, se presenta el Sr. JORGE RAUL NIEVA, 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 Doroteo Olmedo s/n esq. calle publica sin nombre de la localidad de Los Molles, Partido de Merlo, departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 6/93/08, confeccionado por el Agrimensor Luís E. Ibarra y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 15 de Octubre de 2.008, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 13, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie de TRES MIL DOCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (3.229,78 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 25 de Junín- Folio 473- N° 5036 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 6.011 de la Receptoría de Merlo a nombre de Juan Gervasio Domínguez. **Observaciones:** se registra inscripción de dominio a nombre de Juan Gervasio Domínguez con una superficie de 7 Has 4954,55 m<sup>2</sup>, la que se afecta parcialmente. Se registra padrón N° 6.011 de la Rec. Merlo a nombre de Juan Gervasio Domínguez con una superficie de 3 Has 1256,55 m<sup>2</sup> el cual es afectado parcialmente con la sup. de la presente. Se superpone parcialmente con la parc. 8 del plano de N° 11506

confeccionado por el Agrim. Manuel Héctor Capiello, aprobado con fecha 02 de Noviembre de 1977.

En cuanto a los hechos manifiesta que el promoviente accede a la posesión del inmueble objeto del juicio en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria en el año 2008 en iguales condiciones que ostentaba el cedente Sr. Héctor José Díaz, quien mediante Escritura Publica N° 180 le cede al actor, los derechos y acciones posesorias que tenia sobre la Parcela A con una superficie de 3.229,78 m<sup>2</sup>.

Que a su vez el Sr. Héctor José Díaz adquirió una parcela mayor por cesión de derechos y acciones, (Escritura N° 272 de fecha 17/11/1994) mediante la cual María Vicente Busto de Domínguez, Francisca Paulina Domínguez, Eusebio Ricardo Domínguez y Enriqueta Domínguez le cedieron sus derechos y acciones posesorias y sucesorias de don Juan Gervasio Domínguez.

Héctor José Díaz poseyó por el término de 15 años hasta que lo vendió al actor en el año 2008, y los herederos ya denunciados de Juan Gervasio Domínguez poseyeron desde más de 5 años anteriores a la venta continuando la posesión de su padre.

Aduce que el inmueble se encuentra cerrado con alambrado de cuatros hilos, postes y varillas, dicho trabajo fue realizado por encargo del actor a través del Sr. Nicolás Rigo, conocido alambrador de la zona. Que solicito a la Municipalidad de Los Molles la conexión de agua potable y la bajada de energía eléctrica a EDESAL, procedió a iniciar el tramite de aprobación de plano de obra para vivienda, ya que el destino del lote y de la construcción es su vivienda particular con la voluntad de radicarse en Los Molles y fijar su domicilio real en dicha propiedad. Que a fin de proceder al replanteo de la obra, contrato del trabajo de limpieza y desmalezamiento de todo el predio objeto de usucapión. Destaca además que la parcela objeto del presente juicio forma parte de una fracción de mayor extensión. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 37/42 se amplia demanda, acompaña documental, (Cesión de Derechos y Acciones Posesorias-Escritura N° 180)

A fs. 44 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de JUAN GERVACIO DOMINGUEZ 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. 47 obra acta y tomas fotográficas de constatación de colocación de cartel indicativo del inmueble, con lo que se ha dado publicidad del presente proceso. A fs. 48 obra acta de defunción del demandado Juan Gervasio Domínguez.

A fs. 52/55 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos según lo informa el actuario a fs. 58, corriéndosele vista al Sr. Defensor, quien se expide a fs. 59, sin objeciones.

A fs. 62 se abre la causa a prueba, proveyéndose la prueba ofrecida produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 65/69 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial

Con fecha 10/11/14 se adjunta CD de la inspección judicial (art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 04/11/2014.

Con fecha 01/04/15 se acompaña oficio Art. 400 CPCC contestado por la Municipalidad de Los Molles, confirmando la autenticidad del plano de construcción, de la boleta de pago de tasas y servicios y de la autorización para la conexión de agua potable y energía eléctrica. Con fecha 27/04 y 22/05 se acompañan oficios debidamente diligenciado de EDESAL S.A.

Con fecha 28/05/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 4/06/15 solicitando como medida para mejor proveer se practique inspección ocular en el inmueble objeto de autos

Con fecha 14/06/15 se acompaña alegatos presentado por la actora. Con fecha 26/06/15 se acompaña informe de dominio actualizado del Registro de la Propiedad Inmueble.

Con fecha 10/07/15 se acompaña copia del DNI del actor y Libre deuda de impuestos territoriales.

Con fecha 28/07/15 se llama autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

**Y CONSIDERANDO:** Que corresponde atento al relato de hecho 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, el actor debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, 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 tienen ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

En autos, el actor ha demostrado a través de las pruebas rendidas en la causa; testimoniales obrantes a fs. 65/69: "...que conoce a don Gervasio Domínguez desde hace muchos años por ser vecino, que el primer dueño del inmueble fue don Gervasio Domínguez y después se lo vendió a Héctor Díaz y este se lo vende a Jorge Raúl Nieva todo esto en un periodo que abarca mas de veinte años...", "... que e actual poseedor de la fracción es Jorge Nieva...", "...que el predio esta totalmente cerrado y se esta construyendo una casa..." "... que todo el pueblo lo sabe y la posesión ha sido ejercida en forma continua, publica, pacifica y a la vista de todos los vecinos...", (respuestas a preguntas 3, 4, 5, 6 y 7). 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 04/11/2014 la suscrita juntamente con el actor Sr. Nieva Jorge Raúl quien lo hace en compañía de su patrocinante, Dra. Mónica Zavala se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 6/93/08 de la Parcela A, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales 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 mencionados por el actor, 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 por mas de veinte años ejerciendo la posesión en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble. Que adquiere la parcela objeto del presente juicio por medio de cesión de derechos y acciones posesorios (Escritura N° 180 de fecha 30 de Abril de 2010) efectuada por el Sr. Héctor José Díaz. Que la

mencionada cesión obra agregada en autos a fs. 37/38 y se encuentra debidamente certificada en sede judicial por el actuario.

A su vez el Sr. Héctor José Díaz había adquirido dicho inmueble por una superficie mayor por cesión de derechos y acciones a los herederos de don Juan Gervasio Domínguez.

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 con la Escritura Publica N° 180 obrante a fs. 37/38 como así también plexo probatorio rendido, y en especial las testimoniales ya meritadas se ha acreditado el "vinculo de derecho" entre las posesiones invocadas por el actor.

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión del actor, 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 supra mencionados y prueba producida, 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 NIEVA JORGE RAUL 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 fallecida, 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 de la apoderada de la actora, Dra. Mónica Elizabeth Zavala en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % por su actuación en tal carácter, 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 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 al LH.

Determinado que sea el monto del proceso, **VISTA** a la Oficina de Control de Tasas Judiciales a fin 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 JORGE RAUL NIEVA, DNI N° 12.550.480 de una fracción de terreno ubicado en la calle Doroteo Olmedo s/n esq. calle publica sin nombre de la localidad de Los Molles, Partido de Merlo, departamento Junín, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 6/93/08, confeccionado por el Agrimensor Luís E. Ibarra y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 15 de Octubre de 2.008, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 13, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie de TRES MIL DOCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (3.229,78 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 25 de Junín- Folio 473- N° 5036 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 6.011 de la Receptoría de Merlo a nombre de Juan Gervasio Domínguez. Observaciones: se registra inscripción de dominio a nombre de Juan Gervasio Domínguez con una superficie de 7 Has 4954,55 m<sup>2</sup>, la que se afecta parcialmente. Se registra padrón N° 6.011 de la Rec. Merlo a nombre de Juan Gervasio Domínguez con una superficie de 3 Has 1256,55 m<sup>2</sup> el cual es afectado parcialmente con la sup. de la presente. Se superpone parcialmente con la parc. 8 del plano de N° 11506 confeccionado por el Agrim. Manuel Héctor Capiello, aprobado con fecha 02 de Noviembre de 1977.
2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios de la apoderada de la actora; Dra. Mónica Elizabeth Zavala en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % por su actuación en

tal carácter. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el artículo 21 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 fin 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. María Uccello de Melino.-*