



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y UNO.

Concaran, San Luís, 11 de Diciembre de dos mil quince.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**ELIAS IVAR HESVERTH Y ELIAS BLANCA GLADY S/ POSESION VEINTEAÑAL**" EXPTE N  217124/11, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 15/16 se presentan por derecho propio los Sres. IVAR HESVERTH ELIAS y BLANCA GLADY ELIAS DE STEFANI, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que son poseedores a título de dueños de un inmueble rural ubicado en ruta provincial N  1- El Puesto, partido de Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Aarimensor Claudio E. Ortiz y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos  rea Catastro en fecha 26 de Junio de 2007 bajo el N  4/50/07, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 9, lo que encierra una superficie total de CIENTO UN HECTAREAS NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (101 Has. 0945,71 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N  1816 de la Receptoría de Concaran, a nombre de Miguel Baigorria. **Observaciones:** el Pd a nombre de Miguel Baigorria con una superficie de 498 ha 8100 m² se lo afecta parcialmente con la superficie de la presente. El presente se superpone parcialmente al plano 6573 confec. por el Agrim. Pérez en Diciembre de 1966 y parcialmente al plano 4/34/86 realizado por el Agrim. Mlodnicki en Agosto de 1986

En cuanto a los hechos relatan los actores que el inmueble lo poseen desde hace mas de 40 años habiendo ejercido la posesión a titulo de dueños de forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria hasta el día de la fecha. Que los promovientes han nacido y se han criado en dicho inmueble, siendo todo esto de conocimiento de todos los vecinos del lugar.

Afirman que el inmueble consta de una casa de campo precaria, esta alambrado perimetralmente, tiene represas, corrales y se lo utiliza para la cría de ganado vacuno y yeguarizo. Asimismo, se han abonado los correspondientes impuestos que grava el inmueble de manera regular. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 26/27 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de herederos de MIGUEL BAIGORRIA y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho. A fs. 28 obra acta de defunción del demandado Miguel Baigorria.

A fs. 37 comparece el Sr. Armando Baigorria, solicitando medidas. Acredita vínculo y acompaña documental.

A fs. 40/41 el demandado Armando Baigorria contesta demanda solicitando el rechazo de la misma por improcedente. Como imperativo legal, niega todos y cada uno de los hechos que sirven de fundamento a la presente demanda y que no sean de expreso reconocimiento en este memorial de responde. Ofrece prueba y solicita medidas.

A fs. 43/47 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 49, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 50, reservándose el derecho de expedirse sobre el fondo de la cuestión una vez producida la prueba.

A fs. 30, obra acta de colocación de cartel indicativo y vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el Artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 53 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 61, las pruebas ofrecidas por las partes de fs. 54 y fs. 58, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 64/67 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial, a fs. 76 obra acta de reconocimiento judicial efectuada por el Jueza de Paz de Villa Larca.

A fs. 81 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 2/09/14, sin objeciones que formular.

Con fecha 22/09/14 obra presentación de alegato por parte del actor.

Con fecha 6/08/15, obra adjunto certificado de Libre Deuda del Padrón 1816 del inmueble objeto de autos.

Con fecha 18/08/15 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 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, los actores han demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes a fs. 64/67, donde a fs. 64, el Sr. VILLEGAS TOMAS REYNALDO, declara: "...A LA SEGUNDA: Si conozco. Porque siempre conocemos todos los campos. Cuando de juventud salía a cazar y me conocía todos los campos y a la gente iba a todos lados. A LA TERCERA: Es un campo de la familia Baigorria un sucesorio seria creo que los limites son al SUR Baigorria al OESTE era Vieyra y ahora no se quien Lucero creo que es; al NORTE no me acuerdo, y al ESTE la Ruta N° 1. A LA CUARTA: bueno, ellos tenían una vivienda que era antigua y después se han hecho una casa que no hace tantos años que la hicieron no recuerdo bien, esta cerrada, creo que tienen luz porque hay tendido de cable y agua creo que hay. QUINTA: Desde que yo tengo uso de razón se que ellos vivían ahí, casi sesenta años, yo era chico. Yo tenia entendido que era como dueño porque la madre de los dos chicos era hija del dueño Don Darío Baigorria, Ivar y Blanca nacieron allí.

A fs. 65, JURI JOSE ANTONIO: declara: "...A LA CUARTA: Bueno ahí tiene la casa que era paterna, después hicieron una casa que es mas nueva esta cerrado con alambre todo con alambre, tiene una represa, corrales, tranquera, hace poco pusieron la luz y tiene agua.- QUINTA: De que yo tengo conocimiento de cuando era chico, eran propietarios. Y nacieron ahí en el puesto los chicos. SEXTA: No nunca tuvieron problemas, toda la vida fue de ellos. SEPTIMA: Si todo el pueblo de Larca lo sabe.

A fs. 66, PALACIO NELSON ARIEL, declara: A LA SEGUNDA: Si conoce. Conozco porque yo trabajo en el campo de al lado, que era la misma sucesión. A LA TERCERA: Al NORTE era de Baigorria ahora es de LUSICH, al SUR BAIGORRIA también, y AL ESTE la Ruta N° 1, y al OESTE era de los Vieyra y ahora se vendió no recuerdo a quien. A LA CUARTA: Han hecho alambres hay una casa nueva que han hecho, esta todo cerrado, ahora han puesto agua y luz antes no tenían, tienen represa, corrales. Yo tengo entendido que han sido nacidos ahí.

QUINTA: Desde que yo tengo uso de razón ellos han estado ahí. Han estado siempre ahí como dueños han tenido y tienen animales. SEXTA: No siempre ha sido tranquilo. SEPTIMA: Si lo saben otras personas.

A fs. 67, PALACIO FEDERICO ARTURO, declara: "...A LA SEGUNDA: Si lo conoce. Porque soy vecino de ahí atiando el campo vecino de ahí. A LA TERCERA: Al naciente la Ruta N° 1, Al NORTE la misma sucesión de Baigorria, ahora es de don Ricardo Lusich (es donde atiando yo), Al SUR la misma sucesión de Baigorria y al OESTE Lucero. Todo era la misma sucesión de Darío Baigorria. A LA CUARTA: Tiene la casa, corrales, represa, esta todo alambrado, tiene los animales vacas, caballos, tiene la tranquera de entrada, luz, y agua tiene también. QUINTA: Y toda la vida desde que yo tengo uso de conocimiento. Yo los he conocido como dueños. SEXTA: Si nunca ha habido problemas se criaron ellos todos ahí. Han nacido ahí. SEPTIMA: Si

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por la Jueza de Paz de Tilisarao, (S.L.), quien a fs. 161, quien en su informe constata que el inmueble consta de dos viviendas, una en la cual vive el Sr. Delgado Domingo Macario junto a su esposa, compuesta de 2 dormitorios de techo de chapa y paredes de abobe, una cocina comedor con techo de paja y barro, un baño exterior con paredes de barro, posee luz eléctrica. Asimismo, se encuentra otra vivienda en construcción de material. Se observan además cinco potreros cerrados que se utilizan para la cría de animales y el cultivo, se observan además corrales de cabras, ovejas, y de aves de corral. Se deja constancia que fue atendida por el Sr. Delgado Domingo Macario.

Así, entiendo que el Animus Dominis de los actores, 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, los promovientes, han demostrado que poseen el inmueble desde hace mas de 40 años, ejerciendo dicha posesión en el carácter de dueños y de manera publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria hasta el día de la fecha, sin ningún tipo de oposición ni turbación, ello se encuentra acreditado conforme al plexo probatorio rendido en autos, en especial las testimoniales ya merituadas, que son concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invocan los actores y con la inspección ocular practicada.

Que el demandado presentado a fojas 37, no ha acreditado ninguno de los extremos por el invocados ni ha logrado desvirtuar los hechos aducidos y probados por el actor conforme plexo probatorio meritulado supra (art. 377 CPCC)

Así, concluyo que la posesión detentada por los actores 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 IVAR HESVERTH

ELIAS y BLANCA GLADY ELIAS DE STEFANI en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores 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, las impongo al demandado vencido, regulando los honorarios del letrado patrocinante Dr. Rafael Ángel Sánchez en el 15 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia. Regulo los honorarios del abogado del demandado, Dr. Juan Orlando Villegas en el 8 % del monto del proceso. 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.

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 IVAR HESVERTH ELIAS, DNI N° 4.979.344 y BLANCA GLADY ELIAS DE STEFANI DNI N° 5.187.166, de un inmueble rural ubicado en ruta provincial N° 1- El Puesto, partido de Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro en fecha 26 de Junio de 2.007 bajo el N° 4/50/07, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 9, lo que encierra una superficie total de CIENTO UN HECTAREAS NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y UN DECIMETROS

CUADRADOS (101 Has. 0945,71 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 1816 de la Receptoría de Concaran, a nombre de Miguel Baigorria.

Observaciones: el Pd a nombre de Miguel Baigorria con una superficie de 498 ha 8100 m² se lo afecta parcialmente con la superficie de la presente. El presente se superpone parcialmente al plano 6573 confec. por el Agrim. Pérez en Diciembre de 1966 y parcialmente al plano 4/34/86 realizado por el Agrim. Mlodnicki en Agosto de 1986.

- 2) Costas al demandado presentado vencido.
- 3) Regular los honorarios del letrado patrocinante Dr. Rafael Ángel Sánchez en el 15 % del monto del proceso. Regulo los honorarios del abogado del demandado, Dr. Juan Orlando Villegas en el 8 % del monto del proceso. 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.
- 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, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

*Esta resolución ha sido firmada digitalmente por la Dra. Maria
Claudia Uccello de Melino.-*