



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 CATORCE

CONCARAN, SAN LUIS, tres de febrero de dos mil dieciséis. -

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**DIAZ JOSE FIDEL C/ AMAYA GABINO S/ POSESION VEINTEAÑAL SS**", Expediente. N° 176150/7, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fojas 19 se presenta JOSE FIDEL DIAZ promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de un inmueble ubicado en la calle 9 de Julio s/n de la localidad de Santa Rosa del Conlara, partido Santa Rosa, departamento Junín, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, con fecha 11 de Setiembre de 2.006, bajo el N° 6/128/06 se designa como **PARCELA "11"**, con los siguiente linderos, medidas y superficies conforme Plano de Mensura obrante a fs. 5, con una superficie total de CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (440,10 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad al Tomo 4 de Junín, Folio 92, N° 557 y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 350.301 de la receptoría de Santa Rosa, a nombre de Gabino Amaya. Observaciones: La presente mensura afecta totalmente el padrón y dominio citados, a nombre de Gabino Amaya, con una superficie de 441 m² s/pad. en 440,08 m².

En cuanto a los hechos manifiesta que el corresponde al actor la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto de la presente causa desde hace más de 30 años. Destaca como actos posesorios llevados a cabo por el actor, el pago de tasas y servicios municipales, impuesto inmobiliario provincial, cierre perimetral con alambrado, limpieza, desmalezamiento, forestación y parquización, cultivo de una pequeña huerta, etc, además de la construcción de un garaje para guardar sus vehículos. Ofrece la prueba en que funda su acción.



A fs. 25 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de GABINO AMAYA y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 60 se presenta Liliana Alcira Amaya nieta del demandado, solicitando participación. Acompaña documental, acredita vínculo.

A fs. 72/73 contesta demanda la presentante de fs. 60, como principio legal niega todas y cada una de las afirmaciones formuladas por el actor, salvo las que sean de reconocimiento expreso en el presente escrito, solicita el rechazo de la acción impetrada por el actor, con costas, y reconviniendo por reivindicación. Luego de la negativa general, afirma que el actor no ha demostrado la posesión que invoca de manera suficiente, reconviniendo por reivindicación, que todas las afirmaciones son absolutamente falsas, tratándose lisa y llanamente de una usurpación. Realiza además apreciaciones a las que me remito a la brevedad, ofrece prueba, funda en derecho.

A fs. 76/80 obran edictos publicados por el término de ley. A fs. 87 JOSE FIDEL DIAZ contesta el traslado conferido, oponiendo excepciones. A fs. 99 obra certificado de defunción de María del Rosario Amaya.

A fs. 100/102 se presenta Luís Aquilino Amaya contestando demanda, como principio legal niega todas y cada una de las afirmaciones formuladas por el actor. Luego de la negativa general, aduce que el actor no ha demostrado la posesión que invoca de manera suficiente, conforme a los fundamentos de hecho y derecho allí vertidos a los que me remito en honor a la brevedad.

A fs. 128/vta obra Sentencia Interlocutoria N° 380/11 rechazando excepción de falta de personería interpuesta por el actor.

A fs. 141 se abre la causa a prueba. A fs. 146 el actor ofrece prueba.

A fs. 157 vta se hace lugar al desglose peticionado por el actor. A fs. 161 se provee la prueba ofrecida por el actor.

A fs. 166 obra acta de inspección ocular efectuada por la juez de paz de Santa Rosa del Conlara.



A fs. 198/199 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 203 se clausura el periodo de prueba. Con fecha 16/09/14 se acompaña certificado de libre deuda y en fecha 29/05/15 informe actualizado de catastro y tierras fiscales.

Con fecha 3/06/15, se llama autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO: Que a los fines resolver el presente, corresponde, atento al relato de hechos 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 N° 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 dueño, b) que ésa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte años exigidos por ley. Asimismo, corresponde analizar si se han probado las defensas esgrimidas por las demandadas.

En primer lugar, y en relación a los extremos que debió probar el actor, con relación al "ANIMUS DOMINI"; se debe demostrar que el promoviente tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

Que conforme surge de las testimoniales rendidas en la causa, obrantes a fs. 198/199, el Sr. Santiago Manuel Miranda y Cejas Jesús Macario relatan de manera coincidente que: *"....conocen al actor, y al demandado el primero lo conoce de vista mientras que Cejas no lo conoce, que ambos conocen el inmueble objeto de autos manifestando que el propietario es el Sr. José Díaz, que lo posee desde hace mas de 35 años, (en el año 74 ya lo tenía él), el Sr. Díaz, es quien realizo mejoras, cerro el inmueble con alambrado olímpico y alambre con postes y varillas a los costados, que hay una casa al fondo, arboleda, que se ve que hay ladrillos, el inmueble tiene agua potable, teléfono, cable visión, energía eléctrica, que todo lo narrado lo sabe todo pueblo, y es de publico conocimiento...".*



Que las declaraciones merituadas logran demostrar las afirmaciones efectuadas por el actor en su escrito de demandada, y se condicen con las demás pruebas aportadas. En efecto, coinciden las testimoniales con la documental aportada como prueba, siendo coincidentes también con lo informado a fojas 166 vta. por la jueza de paz de Sta. Rosa, en cuanto a que el inmueble se encuentra cerrados con postes y alambres en un sector mientras que en el costado norte no se observa divisiones, en el costado norte/oeste se encuentra dividido con tela y chapas, se observan cimientos de una casa en construcción, ladrillos, blocks, un galpón, un gallinero.

Así, surge acreditada con grado de convicción suficiente la posesión invocada por el actor, por lo que entiendo, 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 mencionados no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión.

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 30 años, cuestión que ha sido probada con las testimoniales aportadas, las que resultan ser contestes entre si y brindadas por vecinos del lugar del inmueble, lo que hace que adquieran relevante valor probatorio. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción.



Que resta considerar ahora si la demandada ha logrado demostrar los hechos en que fundamenta la solicitud de rechazo de la presente acción y si resulta procedente la reconvención por reivindicación.

Que conforme surge de las constancias de la causa, adelanto, que la ausencia de pruebas de la demandada sellan la suerte de su reclamo por la negativa, ello conforme artículo 377 CPCC.

En efecto, en el tipo de procesos como el presente, lo que se debate es la adquisición del derecho de dominio sobre una cosa que se ha poseído con las características que exige la ley. Si se verifica el cumplimiento de estos requisitos legales, se adquiere el dominio por usucapión. Como correlato de ello, el propietario pierde su derecho porque ha dejado de poseer y otro ha poseído en su lugar. Es decir, que esta acción real intentada por reconvención, solo podrá chocar contra la valla de la usucapión cumplida.

En el particular, la demandada no ha desvirtuado la prueba arimada por el actor en cuanto a la posesión con las características legalmente exigidas y por ella invocada, como ya lo expresara.

Que por ello y por lo meritado supra, estimo ajustado a derecho rechazar la acción de reivindicación planteada por reconvención por el demandado, con costas al mismo.

Que en mérito a los antecedentes ut-supra mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, el actor ha satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley Nro. 14.159 y sus modificaciones, siendo que la demandada no ha logrado desvirtuar dicha prueba, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por JOSE FIDEL DIAZ en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a su favor, 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.

Asimismo corresponde me expida sobre la imposición de costas, entendiendo que, en virtud del resultado del pelito y de la naturaleza del mismo, en concordancia con lo prescripto por los artículos 68 y sgtes. del CPCC, las impongo al demandado vencido, regulando los honorarios del abogado del actor, Dr. Omar Alcides Becerra en el 17 % del monto del proceso. Para el abogado de los demandados, Dra. Liliana Inés Chaher en el 12 % del monto del proceso, con mas el 40 % por su carácter de apoderada, 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.

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 autos por usucapión a favor DIAZ JOSE FIDEL DNI N° 6.819.245 de un inmueble ubicado en la calle 9 de Julio s/n de la localidad de Santa Rosa del Conlara, partido Santa Rosa, departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, con fecha 11 de Setiembre de 2.006, bajo el N° 6/128/06 se designa como **PARCELA "11"**, con los siguiente linderos, medidas y superficies conforme Plano de Mensura obrante a fs. 5, con una superficie total de CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (440,10 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad al Tomo 4 de Junín, Folio 92, N° 557 y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 350.301 de la receptoría de Santa Rosa, a nombre de Gabino Amaya. Observaciones: La presente mensura afecta totalmente el padrón y dominio citados, a nombre de Gabino Amaya, con una superficie de 441 m² s/pad. en 440,08 m²..
2. Rechazar la reconvenición impetrada por reivindicación por el demandado, con costas al mismo.
3. Imponer las costas del proceso al demandado vencido.
4. Regular los honorarios del abogado del actor, Dr. Omar Alcides Becerra en el 17 % del monto del proceso. Para el abogado de los demandados, Dra. Liliana Inés Chaher en el 12 % del monto del proceso, con mas el 40 % por su carácter de apoderada, 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.

5. 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.
6. 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.
7. Oportunamente, oficiese al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.