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 DIECISIETE

Concaran, San Luís, cuatro de Febrero de dos mil dieciséis.

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **NIEVAS ALBERTO GUILLERMO Y OTRA S/ POSESION VEINTEAÑAL EXPTE Nº 229528/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 14/16 se presentan NIEVAS ALBERTO GUILLERMO y BLASON STELLA MARIS por derecho propio, 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 el lugar denominado Bella Vista (Camino publico s/n), Partido Larca, departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/55/11, confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 22 de Junio de 2.011, se designa como **PARCELA "A"**, con los siguientes medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 18, la que consta de una superficie de SIETE HECTAREAS, DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES CON OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (7 Has 2.873,89 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y no se localiza padrón.

En cuanto a los hechos, los actores relatan que accedieron al inmueble objeto del presente juicio por la posesión pública, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria en virtud de la compraventa que efectuara al Sr. Abel Gauna, en Mayo del 2002, quien a su vez lo hubo por la cesión de derechos y acciones por una mayor superficie al Sr. José Navarro mediante cesión privada en el año 1987.

Durante todo el tiempo de la posesión el actor llevo a cabo numerosos actos posesorios tales como, mantenimiento del predio, cerramiento de la propiedad en todo su perímetro con alambrado, desmonte, etc., estos actos fueron llevados a cabo además por el Sr Gauna. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 46 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de quienes acrediten ser sus propietarios o se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 54/57 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 61. Corriéndosele vista al Sr. Defensor, quien se expide a fs. 62.

A fs. 49/50 Que obra a fs. 311 vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el articulo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 63, se abre la causa a prueba, proveyéndose en fecha 9/09/14 la prueba ofrecida por la actora produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 5/09/15 se reserva en Secretaria copia en soporte magnético de la inspección judicial efectuada por la suscripta en fecha 26/08/2014.

Con fecha 10/10/14 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 6/11/14 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 4/12/14 sin objeciones que formular.

Con fecha 27/02/15 se acompañan alegatos presentados por la parte actora, y se llama autos para dictar sentencia, dejándose sin efecto por medida para mejor proveer de fecha 8/06/15 a los fines de que concurra por ante el actuario el Sr. Abel Gauna a ratificar la documental de fs. 19.

Con fecha 4/08/15 se adjunta partida de defunción de ABEL GAUNA.

Con fecha 20/08/15 se acompaña oficio debidamente diligenciado Registro de Juicios Universales. Con fecha 21/08/15 obra acta de comparencia de los Sres. Antonio Raul Gauna y Julio Cesar Gauna, hermanos del Sr. Abel Gauna, quienes manifiestan que el nombrado no tiene herederos.

Con fecha 25/09/15 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 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 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"; los actores deben demostrar que tienen ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en los como verdaderos dueños.

En autos, los actores han producido prueba testimonial, en fecha 10/10/14, el Sr. Carmen Tobares declara: "...A LA TERCERA: Don Guillermo Nieva. A LA CUARTA: hace como 12 años que lo posee, aproximadamente, no me cuerdo bien. A LA CUARTA: por que lo compro a Abel Gauna. A LA QUINTA: Gauna lo tenia, no se acuerda. A LA SEXTA: si publica, pacifica, e ininterrumpida. A LA SEPTIMA: alambrado, tiene agua, tiene animales.- A LA OCTAVA: De publico y notorio: lo se por que lo conozco hace mucho tiempo a el y e lo comento, todos lo conocen.

El Sr. *Sixto Alaniz* relata: "...A LA TERCERA: Nievas. A LA CUARTA: más o menos entre 12 y 15 años qua lo posee, A LA CUARTA: por que se lo compro a Gauna. A LA QUINTA: Gauna lo ocupaba, no se decirlo, siempre lo ha tenido Gauna desde que

tengo uso de razón hasta que se lo vendió a Nievas. A LA SEXTA: es publica, pacifica, e ininterrumpida. A LA SEPTIMA: alambrado, puesto agua, desmontado por las orillas del alambre. A LA OCTAVA: De publico y notorio, lo se porque vivía cerca de de ellos, siempre paso por ahí, todos lo conocen.

La Sra. *Zulema Bartolina Ortiz*, declara: "....A TERCERA: lo ocupa Don Nievas. A LA CUARTA: hace 15 años que esta a ahí, atendiéndolo. A LA CUARTA: se lo vendió Don Gauna. A LA QUINTA: Gauna y la época no se acuerda bien, pero hace muchos años que fue, 10 se or que en esa época mis hijos eran chicos y ahora tienen 40 años - A SEXTA: si publica, pacifica, e ininterrumpida.- A LA SEPTIMA: colocado el agua, arreglado bien los alambres.- A LA OCTAVA: De publico y notorio, lo se por, que vivo cerca del campo.

El Sr. Clemente Nasif declara: "...A LA TERCERA: antes lo ocupa a Gauna, ahora lo ocupa Nievas que compro el campo. A LA CUARTA: más menos 15 años que lo posee. A LA CUARTA: por que le compro a Gauna preso le compro a él. A LA QUINTA: Gauna lo ocupaba, no se decirlo, hace as de 25 años que lo tiene.- A LA SEXTA: si publica, pacifica no ha tenido problemas con nadie, e ininterrumpida. A LA SEPTIMA: cerro, limpiado en la orilla, colocado el agua, tiene animales. A LA OCTAVA: De publico y notorio, lo se por que el campo queda cerca de donde vivo yo. 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 26/08/14, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/55/11 de la Parcela "A", el actuario, juntamente con el letrado patrocinante de los actores, Dr. Marcelo Vilchez, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

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 mantenimiento de alambrados, desmontar,

desmalezar, colocar agua, etc, 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, los promovientes han demostrado que poseen el inmueble desde el año 2002, fecha en que se lo compraron al Sr. Abel Gauna quien ejerció la posesión publica pacifica e ininterrumpida desde el año 1987 fecha en que lo adquirió mediante cesión de derechos al Sr. José Navarro, (cesión privada del año 1987 la que fuera extraviada).

Que a fs. 8 obra contrato de compraventa de fecha 25 de Mayo de 2002 debidamente certificado por ante el actuario, entre los actores y el Sr. Abel Gauna.

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 o boleto de compra venta que no cumpla las formalidades prescriptas en el artículo 1184 del CC, debe considerarse como idóneo vinculo jurídico que admita la unión de las posesiones invocadas.

Así, en merito a la prueba rendida en autos, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de los actores, 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 NIEVAS ALBERTO GUILLERMO y BLASON STELLA MARIS 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, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (art. 68 CPCC), toda vez que los demandados son personas desconocidas, 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 los actores, regulando los honorarios del letrado patrocinante, Dr. Marcelo Vílchez en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y tendiendo 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 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.

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 NIEVAS ALBERTO GUILLERMO DNI. Nº 13.822.278 y BLASON STELLA MARIS DNI Nº 14.251.762 de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado Bella Vista (Camino publico s/n) Partido Larca, departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/55/11, confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 22 de Junio de 2.011, se designa como **PARCELA "A**", con los siguientes medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 18, la que consta de una superficie de SIETE HECTAREAS, DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES CON OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (7 Has 2.873,89 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y no se localiza padrón.
2) Imponer las costas a los actores.
3) Regular los honorarios del letrado patrocinante Dr. Marcelo Vílchez en el 17 % del monto del proceso. A los efectos de determinar le 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) Oportunamente, ofíciese al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.
5) 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.
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.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.-

La presente resolución se encuentra firmada digitalmente por la ***DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO*** *en el Sistema Informático, no siendo necesaria la firma ológrafa.-*

ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2008 –

Certificate No: 182098-2015-AQ-ARG-INMETRO