



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO TREINTA Y CUATRO

CONCARAN, SAN LUIS, veintidós de Marzo de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**MOLINA ANGEL MARIA C/ PENACCA LUIS FORTUNATO S/POSESION VEINTEAÑAL**” EXPTE N° **176327/7**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 23 se presenta por derecho propio el Sr. Ángel María Francisco Molina, 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 localidad de Rincón del Este- Calles Publicas sin nombre, Partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Hugo Orlando Villegas y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 6/126/06 en fecha 11 de Agosto de 2006, se designa como **PARCELA “16”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 6, con una superficie de UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS, (1.548,20 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 34 de Junín Folio: 468 N° 6.005 (Título “A”)a nombre de Luís Fortunato Penacca y Tomo 34 de Junín, Folio 472, N° 6006, Padrón N° 341.968 a nombre de Romildo José Perazzo y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los números de padrón 341.963 y 341.966 respectivamente, ambos de la Receptoría de Merlo. **Observaciones:** el presente afecta totalmente: al Título “A” y Padrón 341.963, ambos a nombre de Luís Fortunato Penacca y al Título “B” y Padrón 341.966, ambos a nombre de Romildo José Perazzo. La

presente Mensura afecta totalmente los Lotes N° 355 y 356, de la Manzana 24 del Plano N° 1.

En cuanto a los hechos relata el actor que el inmueble objeto de usucapión se encuentra cerrado por su parte, en todo su perímetro y la posesión la ha ejercido de manera publica, pacifica e ininterrumpida por mas de veinte años. En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo en el inmueble objeto de la presente acción destaca que se hizo cargo del mantenimiento de los alambrados los que se encuentran en perfectas condiciones, ha llevado a cabo la limpieza. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 48 se presenta Maria Silvina Penacca en el carácter de sucesoria universal del demandado Luís Fortunato Penacca, acredita vínculo hereditario, acompaña partida de defunción de LUIS FORTUNATO PENACCA (fs. 43).

A fs. 66/67 contesta demanda la Sra. Maria Silvina Penacca, (hija del demandado), acredita fallecimiento y vinculo invocado. A fs. 103 se acompaña copia certificada por el Reg. de la Prop. Inmueble de escritura de venta a favor de Luís Fortunato Penacca de fecha 15/4/1957.

A fs. 105/106 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra LUIS FORTUNATO PENACCA y ROMULO JOSE PERAZZO y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 131/vta la Cámara de Concaran hace lugar al recurso de revocatoria de la actora de 107/108 revocando el Pto. 5º) que ordena la colocación del cartel indicativo.

A fs. 145/148 se acompañan publicación de edictos en el Diario de la Republica y Boletín Oficial, por el término de ley, habiendo comparecido a fs. 29/31 Maria Silvina Penacca alegando derechos, conforme lo informa el actuario a fs. 150.

A fs. 160/161 obra cedula de notificación debidamente diligenciada al Sr. Romildo José Perazzo, dándosele por perdido el derecho dejado de usar de contestar la demanda a Romildo José Perazzo a fs. 163 y se abre la causa a prueba celebrándose a

fs. 174 audiencia de conciliación entre las partes quienes solicitan su suspensión atento a la posibilidad de llegar a un acuerdo extrajudicial.

A fs. 186 se provee la prueba ofrecida por la actora, (de fs. 165/16 y fs. 168) produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 206 y fs. 211 obran contestaciones de oficio del Colegio de Escribanos de la Prov. de San Luís y de la Municipalidad de Merlo.

A fs. 207/208 obra Cesión otorgada por Roberto Varela a favor del actor.

A fs. 236 el apoderado de la actora desiste de la prueba confesional ofrecida. A fs. 246/vta obra acta de inspección ocular realizada por la Juez de Paz de Merlo.

A fs. 271/273 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 310 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 311, sin objeciones que formular a la prueba rendida en autos. A fs. 321 y fs. 325 obra adjunto informe de dominio y fotocopia de DNI respectivamente.

Con fecha 18/06/15 obran adjuntos certificados Libre Deuda por el Impuesto Inmobiliario correspondientes a los padrones Nros. 13-341.966 y 13-341.963 y con fecha 3/11/15 se acompaña informe de dominio actualizados del inmueble objeto de las presentes autos.

Con fecha 9/11/15 se llama autos para autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja la causa en dicho estado.

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° 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, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes a fs. 271/273 de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente: "...que el propietario del inmueble es el Sr. Francisco Molina, relatan dos de los testigos que lo han visto haciendo tareas, desde hace mas o menos hace 15, 20 años y que lo conocen al Sr. "Pancho" Molina...", "...que conocen el inmueble por ser conocidos del Sr. Molina y lo han visto allí haciendo alambrados y por ser además habitué de Yana Munai, que es una casa de té...", "...que todo lo narrado por los testigos es de publico y notorio..." (Respuestas a preguntas 2, 3, 4, 5 y 6). Lo surgido de las testimoniales resulta coincidente con lo corroborado por el Juez de Paz de Merlo (S.L.), quien a fs. 246/vta informa: "que el lote esta alambrado en sus cuatros costados con 4 hilos de alambre liso, varillas cuadradas y postes, se encuentra sin desmalezar y con árboles autóctonos, se trata de un terreno con inclinación Este a Oeste.

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 interrumpen

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, el promoviente, no ha manifestado en su escrito inicial la fecha de inicio de la posesión, obrando a fojas 207/208 escritura de cesión de derechos, por la cual, el Sr. Roberto Varela le cede los derechos que sobre el inmueble tenía en virtud de compra efectuada a los Sres. Luis Fortunato Penacco, Romildo Jose Perazzo y Jose Guillermo Cazzani, ello en fecha 17/8/2007.

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° 161/2007 obrante a fs. 207/209 se ha acreditado el "vinculo de derecho" entre las posesiones invocadas por los actores, considerando como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción, el día 17 de agosto de 2007.

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.

Surge asimismo de las testimoniales rendidas que el actor posee el inmueble desde hace 20 años, y que comenzó a llevar a cabo diversos actos posesorios, tal como lo relata la testigo Liliana Milazzo a fs. 272, ".. que sabe que el propietario del inmueble objeto de autos es "Pancho" Molina porque lo ha visto allí, haciendo tareas dentro del mismo, que lo ha visto desde hace 15 o 20 años, desde que la declarante

llego a Merlo..." por lo que dicha posesión ha sido ejercida con ánimo de dueño y de manera pacífica y no contradictoria, es decir a la vista de todo el vecindario.

Que la demandada no ha producido prueba que logre desvirtuar la supra meritada.

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 ANGEL MARIA FRANCISCO MOLINA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, a partir del 17/8/2007.

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 a la demandada vencida, regulando los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda en la siguiente manera: para los abogados de la actora Dra. Elba Liliana Fernández, Dr. José Luís Serazin y Mario Eugenio Mini en el 15 % del monto del proceso, en forma conjunta, con más el 40 % para los que actuaron en el carácter de apoderados. Del monto regulado corresponde el 60 % para el Dr. José Luís Serazin, el 25 % para la Dra. Elba Liliana Fernández y el 15 % restante para el Dr. Mario Eugenio Mini, teniendo en cuenta la actuación de cada uno en las distintas etapas de la presente demanda y siguiendo las pautas de la LH. Para los abogados de la demandada Dres. Mario Alberto Cesarini, Mónica Elizabeth Zavala y Dr. Jorge A. Tolli regulo el 8 % del monto del proceso, en forma conjunta, con más el 40 % para cada uno por su actuación en el carácter de apoderados. Del monto regulado corresponde el 30 % para el Dr. Mario Alberto Cesarini, el 30 % para la Dra. Mónica Elizabeth Zavala y el 40 % restante para el Dr. Jorge A. Tolli. 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 1899 y cctes. del CodCiv. 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 partir del 17/8/2007 a favor de ÁNGEL MARIA FRANCISCO MOLINA DNI 12.370.532 de una fracción de terreno ubicado en la localidad de Rincón del Este- Calles Publicas sin nombre, Partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Hugo Orlando Villegas y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 6/126/06 en fecha 11 de Agosto de 2.006, se designa como **PARCELA "16"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 6, con una superficie de UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS, (1.548,20 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 34 de Junín Folio: 468 N° 6.005 (Titulo "A") a nombre de Luís Fortunato Penacca y Tomo 34 de Junín, Folio 472, N° 6006, Padrón N° 341.968 a nombre de Romildo José Perazzo y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los números de padrón 341.963 y 341.966 respectivamente, ambos de la Receptoría de Merlo. Observaciones: el presente afecta totalmente: al Titulo "A" y Padrón 341.963, ambos a nombre de Luís Fortunato Penacca y al Titulo "B" y Padrón 341.966, ambos a nombre de Romildo José Perazzo. La presente Mensura afecta totalmente los Lotes N° 355 y 356, de la Manzana 24 del Plano N° 1.
- 2) Imponer las costas a la demandada vencida.
- 3) Regular los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda en la siguiente manera: para los abogados de la actora Dra. Elba Liliana Fernández, Dr. José Luís Serazin y Mario Eugenio Mini en el 15 % del monto del

proceso, en forma conjunta, con más el 40 % para los que actuaron en el carácter de apoderados. Del monto regulado corresponde el 60 % para el Dr. José Luis Serazin, el 25 % para la Dra. Elba Liliana Fernández y el 15 % restante para el Dr. Mario Eugenio Mini, teniendo en cuenta la actuación de cada uno en las distintas etapas de la presente demanda y siguiendo las pautas de la LH. Para los abogados de la demandada Dres. Mario Alberto Cesarini, Mónica Elizabeth Zavala y Dr. Jorge A. Tolli regulo el 8 % del monto del proceso, en forma conjunta, con más el 40 % para cada uno por su actuación en el carácter de apoderados. Del monto regulado corresponde el 30 % para el Dr. Mario Alberto Cesarini, el 30 % para la Dra. Mónica Elizabeth Zavala y el 40 % restante para el Dr. Jorge A. Tolli. 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.

- 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 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 librese primer testimonio.

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