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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CUARENTA Y DOS

CONCARAN, SAN LUIS, seis de Abril de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**APARICIO LUIS MARTINIANO S/ POSESION VEINTEAÑAL" EXP 202523/10**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 17/20 se presenta por derecho propio el Sr. LUIS MARTINIANO APARICIO 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 Ruta Provincial Nº 1 s/n de la localidad de Los Molles, partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor José Luís Oberti y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el Nº 6/87/10 aprobado en fecha 24 de Abril de 2.014 y registrado provisoriamente en fecha 1 de Junio de 2.010, se designa como **PARCELA** "**C**" y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 15/16, con una superficie de MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, (1.786 m², 56 dm²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y no tiene padrón.

En cuanto a los hechos relata el actor que posee el inmueble en calidad de dueño desde hace mas de treinta años, de manera continua, publica, pacifica e ininterrumpida, agregando que durante todo estos años ha mantenido el inmueble mejorando las condiciones en que se encontraba, tales como alambrado, desmonte, conexión de energía eléctrica y agua potable y demás actos posesorios.

Continua relatando que en dicho predio se encuentra la vivienda donde vivio el actor durante más de 30 años a la fecha, por tal motivo es que solicito el empadronamiento

catastral a los fines de regularizar la situación tributaria. Además, realizo a su exclusiva costa la mensura correspondiente al inmueble.

Por ultimo concluye destacando que dichos actos posesorios se han efectivizado a lo largo del tiempo sin que nadie lo obstaculizara, ni se opusiera jamás, habiendo sido exteriorizados a la vista permanente de personas que ingresan al inmueble con la debida autorización del actor. Que tal como se desprende de los informes vertidos por la Dirección Prov. de Catastro, Reg. de la Prop. y la Dirección Prov. de Ing. Públicos no existes interés fiscal ni particular. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 59/60 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 49/52 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 57, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 58 sin objeciones.

A fs. 45/46, obra acta de colocación de cartel indicativo y vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el Articulo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 68 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 70 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

A fs. 71/72 y fs. 80 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial, a fs. 94 obra acta de reconocimiento judicial efectuada por el Juez de Santa Rosa del Conlara.

En fecha 10/09/14 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 24/11/14, solicitando medidas.

En fecha 17/06/15 se acompaña informe de la DPIP. Área Catastro y Tierras Fiscales del inmueble objeto de los presentes autos.

En fecha 25/11/15 se acompaña comprobante del pedido de empadronamiento al Área Catastro de la Prov. de S. Luís.

Con fecha 01/12/15, 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 Nº 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. 71/72 y fs. 80, de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente: "...que Luís Martiniano Aparicio posee el inmueble desde hace mas o menos 40 años a titulo de dueño y que vivía la madre de él ahí...", "...que nunca fueron molestado por nadie en la posesión del inmueble...", "...que tiene la casa, y cerrado con alambre, tiene plantas frutales, agua potable, luz y vive allí desde que tengo uso de razón...", ".. que antes lo tenia la madre de Aparicio, de nombre ELENA, mas conocida como ELINA quien vivía allí "... que todas las mejoras las ha hecho APARICIO..."...que todo lo narrado por los testigos es de publico y notorio en el pueblo nos conocemos todos..." (respuestas a preguntas 3, 4, 5, 6 y 7). Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por el Juez de Paz de Santa Rosa del Conlara (S.L.), quien a fs. 94, que informa que fue atendido por el Sr. Luís Martiniano Aparicio, dicho inmueble tiene una tranquera de entrada, hay una vivienda de 2 habitaciones, con una cocina y otra habitación construida de piedra sin techo, el predio se encuentra cerrado en todo su perímetro con alambrado de 5 hilos, se ven plantas frutales y el resto del inmueble tiene vegetación autóctona y pinos.

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 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, el promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace más de 30 años, habiendo vivido allí junto a su madre (fallecida), por lo que dicha vivienda constituye su hogar. Que a fs. 71 el testigo Rodríguez Carlos en su relato, (pregunta 5ta), respecto de quien era el anterior poseedor, manifiesta: "…*que conocí que era la madre de Aparicio. Ella hace muchos años que ha fallecido, yo era chico*". Que el actor vivió en la casa que se encuentra en el inmueble objeto de autos, ejerciendo la posesión del inmueble "animus dominis" de manera publica, pacifica e ininterrumpida y sin ningún tipo de reclamo por partes de persona alguna, llevando a cabo diversos actos posesorios.

Cabe resaltar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, quienes conocen al actor, incluso desde hace más de treinta años, y todos describen en detalle el inmueble objeto de la presente litis. En cuanto a la demás

prueba aportada por la parte actora, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos. Así, por Ej.: mediante la inspección ocular practicada por el Juez de Paz de Santa Rosa del Conlara y que obra a fs. 94, se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble y las mejoras realizadas en aquél.

Todos estos actos han sido ratificados por los testigos del actor, los que adquieren pleno valor de prueba, conforme al plexo probatorio rendido, en especial las testimoniales ya merituadas, que son concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invoca el actor y con la inspección ocular practicada, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el actor a titulo propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Por último, debe tenerse presente que el Art. 1905 del Código Civil y Comercial establece en su párrafo primero que “la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”.

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que el ejercicio de la posesión del inmueble objeto de la litis por parte del actor comenzó hace más de 30 años, sin fecha exacta, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción a partir del año 1980.

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 LUIS MARTINIANO APARICIO 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, las impongo al actor, atento no haber mediado oposición, regulando los honorarios profesionales del Dr. Eloy Martín Sánchez en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % por su actuación en el carácter de apoderado, 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 de LUIS MARTINIANO APARICIO LE. Nº 6.801.852 de una fracción de terreno ubicado en Ruta Provincial Nº 1 s/n de la localidad de Los Molles, partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor José Luís Oberti y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el Nº 6/87/10 aprobado en fecha 24 de Abril de 2.014 y registrado provisoriamente en fecha 1 de Junio de 2.010, se designa como **PARCELA** "**C**" y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 9/10, con una superficie de MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, (1.786 m², 56 dm²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y no tiene padrón, ello a partir del año 1980.

2) Imponer las costas al actor.

3) Regular los honorarios profesionales del Dr. Eloy Martín Sánchez en el 17 % del monto del proceso, con más el 40 % por su actuación en el carácter de apoderado, 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.

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, ofíciese al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese 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