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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CINCUENTA Y SEIS

CONCARAN, SAN LUIS, once de mayo de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **"PORTELA LUIS CELESTINO C/ARIAS GREGORIO PORTELA BENITO S/POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE Nº 213931/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 77/78 se presenta por derecho propio LUÍS CELESTINO PORTELA, 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 rural ubicado en La Riojita, Ruta Provincial Nº 8 - zona rural de San Pablo, Partido de Renca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. Aguil y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 4/61/09 en fecha 27 de Noviembre de 2.009, se designan como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al plano de mensura obrante a fs. 7, con una superficie de OCHENTA Y CINCO HECTAREAS, DOS MIL CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS, (85 Has. 2.190 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 36 a nombre de Gregorio Arias y Nº 1635 a nombre de Benito Portela de la Receptoría de Tilisarao. **Observaciones**: Padrón 36 a nombre de Gregorio Arias con una superficie de 53 Has. 0.020 m², se afecta parcialmente (en 27 Has. 3.490 m²). Padrón 1.635 a nombre de Benito Portela con una superficie de 57 Has. 8.700 m², se afecta totalmente.

En cuanto a los hechos relata el actor que le corresponde el inmueble objeto de autos, por la posesión continua, pública, pacifica, e ininterrumpida desde

hace más de 30 años, habiendo llevado a cabo el mantenimiento de los alambrados, cría de animales y todo tipo de tareas rurales, picado de leña, mantenimiento de galpones donde se guardan las herramientas, semillas etc.

Refiere que la publicidad de la misma esta dada porque la misma ha sido ejercida con animus dominis y a la vista de todos los vecinos, no habiendo sido molestado ni perturbado por persona alguna y como otra forma de acto posesorio realizo a su costa el plano de mensura, habiendo abonado los correspondientes impuestos inmobiliarios. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 87/88 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de GREGORIO ARIAS y BENITO PORTELA y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho. A fs. 93/95 obran cedulas debidamente diligenciadas a los demandados.

A fs. 113/114 obra acta de defunción del demandado Arias Gregorio.

A fs. 120/124 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 128, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 129 sin objeciones.

A fs. 115/116 obra acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 132 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 135 la prueba ofrecida por el actor, produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

A fs. 138/139 obra testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 142 obra acta de reconocimiento judicial realizada por el Oficial de Justicia. A fs. 148 obra acta de reconocimiento judicial realizada por el juez de paz de Tilisarao.

A fs. 151 se clausura el periodo de prueba.

Con fecha 29/09/14 se acompaña certificado de libre deuda del inmueble objeto de autos.

Con fecha 27/07/15 se acompaña libre deuda y oficio diligenciado a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y fotocopia de DNI del actor.

Con fecha 30/07/15 se llama autos para dictar sentencia, dictándose medida para mejor proveer con fecha 25/11/15, solicitando se acredite el fallecimiento del demandado Arias Gregorio y se oficie al R.J.U. a fin de que informe si se ha abierto sucesorio del mismo.

Con fecha 14/12/15 se acompaña oficio del Registro de Juicios Universales y con fecha 30/12/15 se efectiviza el pase a autos ordenado, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hecho ut-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 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. 138/139, donde a fs. 138, el Sr. Francisco Tomas Milone, declara:: "... A la 3ra pregunta responde: lo tiene Portela Luís Celestino, que le dicen pocho, desde mas de 20 años, ellos vinieron en el 50; A la 4ta., pregunta responde: en el modernizaron la casa, en el campo arreglando alambre, manteniéndolo, tiene

animales, siembra pasto y maíz y las realiza el (Luís Celestino); A la 5ta., pregunta responde: si pacíficamente y en forma publica; A la 6ta., pregunta responde: siembra maíz, pasto para animales, sorbo, animales vacunos y unos caballos.

A fs. 139, el Sr. Ochoa Hugo Waldimar, declara: A la 3ra., pregunta responde: lo tiene Portela Luís Celestino, hace 40/50 años, desde que lo conoce; A la 4ta., pregunta responde: las mejores las realizo Luís Portela, han alambrado de 5/6 hilos, canchado, mantenimiento en general. A la 5ta, pregunta responde: si es pública y pacifica nadie jamás lo ha molestado; A la 6ta., pregunta responde: cultivo maíz, pasto, alfalfa, cría de animales vacunos y tiene algunos caballos.

A fs. 139, el Sr. Alvarado Néstor Ramón, declara: A la 3ra., pregunta responde: desde que yo lo conocí estaba el padre de Portela Luís Celestino, desde que yo tuve uso de razón siempre trabajo Luís en el campo hace 40 años más o menos. A la 4ta., pregunta responde: siembra pasto, maíz, papa solían sembrar, alambrado, tiene la vivienda del campo, mantenimiento, lo realizo el Pocho (Luís Celestino Pórtela). A la 5ta., pregunta responde: si es publica y pacifica e ininterrumpida ya que nadie nunca le ha reclamado nada y el lo tiene como dueño y propietario según lo que yo considero; A la 6ta., pregunta responde: si llueve se siembra maíz, tiene hacienda.

Que las declaraciones merituadas logran demostrar las afirmaciones efectuadas por el actor en su escrito de demanda, 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 fs. 142 y fs. 148 por el Oficial de Justicia y la Juez de Paz Lego de Tilisarao respectivamente, quienes informan respecto del inmueble objeto de autos, que el mismo se encuentra totalmente cerrado con alambre de 4 hilos y postes en buen estado de conservación, se observan animales vacunos, se trata de un campo de pastoreo, posee una represa para el agua como asi también se observa un galpón cerrado, en cuanto a las superficies, medidas y linderos coinciden con el plano de mensura 4/61/09.

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 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, 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.

Todos estos actos posesorios han sido ratificados por los testigos del actor, 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 el reconocimiento judicial practicado a fs. 142 y fs. 148. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción.

Por último, y conforme lo establece el Art. 1905 Cod. Civ, “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 CELESTINO PORTELA 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 año 1980.

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.

En relación a las costas del proceso, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 CPCC), toda vez que, al ser uno de los demandados persona fallecida, y no habiendo mediado oposición por parte del otro demandado, 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 al actor, regulando los honorarios del abogado del actor Dra. Sonia Daniela Pérez en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la LH. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Art. 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 concordantes Cod. Civil 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 CELESTINO PORTELA DNI Nº 6.807.196, a partir del año 1980, de un inmueble rural ubicado en La Riojita, Ruta Provincial Nº 8 - zona rural de San Pablo, Partido de Renca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. Aguil y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 4/61/09 en fecha 27 de Noviembre de 2.009, se designan como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al plano de mensura obrante a fs. 7, con una superficie de OCHENTA Y CINCO HECTAREAS, DOS MIL CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS, (85 Has. 2.190 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 36 a nombre de Gregorio Arias y Nº 1635 a nombre de Benito Portela de la Receptoría de Tilisarao. **Observaciones**: Padrón 36 a nombre de Gregorio Arias con una superficie de 53 Has. 0.020 m², se afecta parcialmente (en 27 Has. 3.490 m²). Padrón 1.635 a nombre de Benito Portela con una superficie de 57 Has. 8.700 m², se afecta totalmente.
2) Imponer las costas al actor.
3) Regular los honorarios del abogado de la actora Dra. Sonia Daniela Pérez en el 17 % del monto del proceso, 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