



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CINCUENTA Y NUEVE

Concaran, San Luís, uno de junio de dos mil dieciséis.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "**BUSTO ALBERTO ALEJANDRO Y ALBERTA CELINA LIENDO C/GOMEZ MARIO GERMAN Y GESSUE FIUMARA S/POSESION**" EXPTE N° 176879/8, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 16 se presenta por derecho propio ALBERTO ALEJANDRO BUSTO y ALBERTA CELINA LIENDO, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que son poseedores a título de dueños de un inmueble rural ubicado en Calle El Aguaribay s/n de la localidad de Piedra Blanca Abajo, Partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mario Álvarez Gristelli y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 6/156/06 en fecha 17 de Octubre de 2.006, se designa 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 NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, CON SETENTA DECIMETROS CUADRADOS (9.575,70 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al TOMO 27 DE JUNIN- F ° 247 N° 5214 Insc. 2° y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 44 de la Receptoría de Merlo. Observaciones: El presente plano afecta parcialmente el título inscripto al T° 27 de Junín F° 247 N° 5214 Inc. 2° a nombre de Gessue Fiumara y Mario German Gómez con una sup. de 2 has. 5.000 m<sup>2</sup>. Afecta parcialmente el padrón 44 rec. Merlo a nombre de los ante nombrados. Y se superpone con la parcela única del plano 6/44/83 realizado por el Agrim. Mario Álvarez Gristelli.

En cuanto a los hechos relatan los actores que son poseedores del inmueble de referencia en calidad de dueños y en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde hace mas de veinte años, no habiendo sido molestado ni perturbado por persona alguna. Asimismo, ponen de manifiesto que en el inmueble han realizado una serie de actos posesorios, que se traducen en mejoras tales como: construcción de una vivienda, limpieza y cerramiento del terreno. Ofrece información sumaria sobre el domicilio de los demandados y demás prueba en que funda su acción.

A fs. 20 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de MARIO GERMAN GOMEZ y GESSUE FIUMARA y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho. A fs. 69/95 se acompañan fotocopias de la información sumaria rendida en el expte 176878/8, en razón de que los demandados son los mismos que los de la presente causa.

A fs. 100/101 se tiene por cumplimentado con lo ordenado a fs. 96, (Información Sumaria) y se tiene por promovida demanda de prescripción veinteañal en contra de MARIO GERMAN GOMEZ y GESSUE FIUMARA y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 111/114 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 116, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 117 solicitando se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble en los términos del Art. 910 in fine. A fs. 122 y con fecha 12/11/14 obra contestaciones de oficio del RPIP.

A fs. 102/103 obra acta de constatación de colocación de cartel y vista fotográfica, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 19/11/14 se abre la causa a prueba, proveyéndose la prueba ofrecida por los actores de fecha 25/11/14, produciéndose conforme secuencias procEsales de autos.

En fecha 20/02/15 se reserva en Secretaria copia en soporte magnético de la inspección judicial efectuada por S.S. en fecha 17/02/15.

Con fecha 9/03/15 se deja sin efecto la apertura a prueba de fecha 19/11/14.

Con fecha 12/03/15 la Dra. Elba Liliana Fernández plantea revocatoria con apelación en subsidio en contra del decreto de fecha 9/03/15.

Con fecha 20/04/15 se revoca la totalidad de lo dispuesto en fecha 09/03/15 proveyéndose la prueba ofrecida por los actores.

Con fecha 21/05/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 15/06/15 se clausura el periodo de prueba y con fecha 22/06/15 los actores acompañan alegatos.

Con fecha 6/11/15 se acompaña certificado de libre deuda e informe de domino del inmueble objeto de autos.

Con fecha 12/02/16 se acompaña oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y 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 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, los actores han demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en autos, de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente: "...que Celina Liendo y Alberto Bustos son los poseedores a título de dueños del inmueble, que lo poseen desde hace más de 20 años y que el inmueble está todo cerrado con alambre, tienen una casa estándar, está todo bien cuidado, las mejoras las han hecho Alberto y Celina, la casa tiene todas las comodidades, hay una pequeña granja quinta donde tienen verduras, frutales, tienen perros...", "...Liendo y Bustos son vecinos, gente trabajadora que no han tenido nunca problemas, la posesión ha sido pública pacífica y sin interrupciones.

El día 17 de Febrero del 2015, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 6/48/03 de la **Parcela A**, la suscrita, estando presentes los actores, en compañía de su patrocinante Dra. Liliana Elba Fernández 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 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, los promovientes, han demostrado que poseen el inmueble desde hace aproximadamente 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 declarantes en la causa, y, conforme al plexo probatorio rendido, resultan concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invocan los actores y con el reconocimiento judicial practicado por la suscripta en fecha 17/02/15.

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 20 años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio del plazo de prescripción, a partir del año 1995.

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 ALBERTO ALEJANDRO BUSTO y ALBERTA CELINA LIENDO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores por vía de usucapión, a partir del año 1995.

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 desconocidas, y no habiendo mediado oposición, la condena en costas al derrotado sería 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 de la abogada de la demandada Dra. Elba Liliana Fernández en el 17 % del monto del proceso, con más el 40 % por la actuación en calidad de apoderada, 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 ALBERTO ALEJANDRO BUSTOS DNI N° 10.055.321 y ALBERTA CELINA LIENDO LC. N° 5.965.449, a partir del año 1.995, de un inmueble rural ubicado en Calle El Aguaribay s/n de la localidad de Piedra Blanca Abajo, Partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luí, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mario Álvarez Gristelli y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 6/156/06 en fecha 17 de Octubre de 2.006, se designa 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 NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, CON SETENTA DECIMETROS CUADRADOS (9.575,70 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al

TOMO 27 DE JUNIN- F ° 247- N° 5214 Insc. 2° y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 44 de la Receptoría de Merlo. Observaciones: El presente plano afecta parcialmente el título inscripto al T° 27 de Junín F° 247 N° 5214 Inc. 2° a nombre de Gessue Fiumara y Mario German Gómez con una sup. de 2 has. 5.000 m<sup>2</sup>. Afecta parcialmente el padrón 44 rec. Merlo a nombre de los ante nombrados. Y se superpone con la parcela única del plano 6/44/83 realizado por el Agrim. Mario Álvarez Gristelli.

- 2) Imponer las costas a los actores.
- 3) Regular los honorarios de la abogada de la demandada Dra. Elba Liliana Fernández en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % por la actuación en calidad de apoderada, 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.
- 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 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*

