



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 SESENTA Y SIETE

CONCARAN, SAN LUIS, trece de junio de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: " **PRADO HECTOR FLORENCIO S/POSESION VEINTEAÑAL**" EXPTE. N° 201129/10 traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 32/33 se presenta el Sr. HECTOR FLORENCIO PRADO, promoviendo juicio ordinario de prescripción adquisitiva, tendiente a adquirir el dominio de un terreno rural ubicado en el lugar denominado Camino vecinal a Balcarce (desde Ruta Prov. N° 6), Partido Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el agrimensor Juan Carlos Noriega y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos área Catastro el 25 de Julio de 2.007, bajo el N° 4/80/07, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes, medidas, linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 6 y posee una superficie de TREINTA Y TRES HECTAREAS, SETENTA Y OCHO AREAS, VEINTINUEVE CENTIAREAS, CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS (33 Has. 78 As. 29 Cas. 05 dm²). Dicho inmueble se encuentra inscripto al Tomo N° 39 de Chacabuco- F ° 501- N° 5242 y se halla empadronado bajo el N° 1.660 de la Receptoría de Concaran a nombre de Lucio Prado. Observaciones: la presente, afecta parcialmente al Padrón N° 1.660 que figura en Catastro y en la inscripción del Dominio a nombre de Lucio Prado, con una superficie de 38 Has. 500 m² en cada caso y la ocupa en 33 Has. 78 As. 29 Cas. 05 dm² y sus límites están materializados como indica el plano.

En cuanto a los hechos relata el actor que ejerce la posesión del inmueble objeto de la presente causa, como continuador de la posesión de su extinto padre, don Ambrosio Ramón Ángel Prado; y de su abuelo Lucio Prado. Refiere que dicho inmueble pertenecía originariamente a su abuelo Lucio Prado, titular registral de del padrón 1660 y con inscripción dominial a su nombre.

Que al fallecimiento del abuelo del actor, continuo con la posesión el padre del actor, Ambrosio Ramón Ángel Prado, quien por razones de salud y no poder atender el inmueble, le transfiere la posesión del mismo al actor, quien continua con la misma, llevando a cabo mejoras, tales como la construcción de la



casa donde vive, luz eléctrica, agua potable, cerramiento, corrales cría de ganado desde hace 30 años a la fecha.

Concluye relatando que la posesión ejercida ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de 30 años no habiendo sido objeto de perturbación ni oposición. Ofrece la prueba en que funda su acción, acompaña actas de defunción (Lucio Prado y Ambrosio Ramón Ángel Prado).

A fs. 37 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 derechos.

A fs. 43/46 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 50. A fs. 51 se expide el Sr. Defensor de Ausentes manifestando que se reserva el derecho a expedirse sobre el fondo de la cuestión una vez producida la prueba.

Que obra a fs. 38/39 obra acta de constatación y vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 54 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 59 la prueba ofrecida por la actora a fs. 56, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 63/67 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial. A fojas 80 obra inspección ocular realizada por el oficial de justicia de este Tribunal.

A fs. 85/86 obra informe de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales. A fs. 74 obra acta de reconocimiento judicial practicada por la jueza de paz de V. Larca.

A fs. 78 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 79, sin objeciones que formular. A fs. 81 obra constancia de presentación de alegatos por parte del actor.

Con fecha 82/85 obran certificado de libre deuda actualizado del inmueble objeto de autos. A fs. 89 obra informe de dominio.



A fs. 91 se llama autos para sentencia, el que se deja sin efecto a fs. 92, (Med. p/mejor proveer de fecha 30/04/14), solicitando medidas, las que se cumplimentan con fecha 2/09/14: obra escritos suscriptos por los herederos prestando conformidad a fin de que Héctor Florencio Prado obtenga el título de propiedad del inmueble objeto del presente juicio.

Con fecha 17/09/14 obra acta de audiencia ordenada a fs. 92, cumplimentando el actor con lo ordenado.

Con fecha 23/09/14 se llama nuevamente autos para dictar sentencia, dictándose nueva medida para mejor proveer en fecha 4/02/15, solicitando comparezcan los herederos declarados del titular registral del inmueble objeto de autos Susana Lucia Prado y Héctor Florencio Prado a fin de presten conformidad o no con el presente tramite.

Con fecha 23/04/15 se acompaña acta de defunción de Juana Lucia Prado.

Con fecha 13/10/15, la Cámara de Apelaciones hace lugar a la revocatoria con apelación en subsidio planteada por el actor en contra del decreto de fecha 29/04/15 revocándolo.

Con fecha 3/12/15 la Cámara de Apelaciones hacer lugar a la revocatoria articulada por la actora revocando el Pto 2º) del resolutorio del Auto Interlocutorio N° 124.

Con fecha 1/03/16 se cumplimenta con el pase para autos ordenado, 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, el actor debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, 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 ella como verdadero dueño.

En autos, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes a fs. 63/67, donde a fs. 63 el Sr. Ramón Víctor Barrios relata: "...A la 4ta., responde: vivienda, alambrado, todo arado, siembra, animales, agua y luz eléctrica. A la 5ta., responde: hace muchos años, hace mas de 20 años, lo se por que voy a comprar animales, como dueño. A la 6ta., responde: si. A la 7ma., pregunta. Responde: si todos los vecinos lo saben.

A fs. 64, el Sr. Héctor Hugo Garay, declara: "...que es conocido del actor, lo demás no le comprende. A 2da., responde: si, lo conozco. A la 3ra., responde: naciente (este): Otilia Ochoa de Arce, al sur: Teodoro Palacios, al norte: Gerónimo Arias; al oeste: calle publica. A la 4ta. responde: buen alambrado, arado, sembrado, bebedero, agua, luz eléctrica, tiene una con cuatro habitaciones, una cocina, una galería. A la 5ta., responde: aproximadamente 30 años, como dueño. A la 6ta., responde: si públicamente, pacífica, continua y como dueño. A la 7ma. Responde: si.

A fs. 65 el Sr. Oscar Fidel Rojo, declara: "...A la 4ta., responde: tiene la casa, agua corriente y luz eléctrica, corrales, todo cerrado con alambre, rastrojo, arado y sembrado. A la 5ta, responde: desde que tengo uso de razón yo lo conozco que vive ahí más de 30 años, como dueño. A la 6ta, responde: si publica, pacífica, continua y como dueños. A la 7ma. Responde: si.

A fs. 66 el Sr. Nicanor Vicente Funes, declara: "...A la 4ta, responde: son 33 hectáreas de campo, 9 hectáreas de cultivo, tiene la casa, con cuatro habitaciones y un comedor, agua corriente y luz eléctrica, tiene bebederos y corrales, muchas plantas frutales, todo cerrado con alambre de cuatro hilos, madera de la zona. A la 5ta, responde: hace más de 30 años que lo posee y vive ahí, yo lo conozco como dueño, toda vida vivió ahí y antes los padres. A la 6ta, responde: si publica, pacífica, continua y como dueños. A la 7ma, Responde: si.

A fs. 67 el Sr. Franklin Benjamín Lucero, declara: "...A la 1ra, (por las grales de la ley) responde: que es vecino del actor, lo demás no le comprende. A 2da, responde: si, lo conozco A la 4ta, responde: alambre, pileta, agua corriente, luz, casa. A la 5ta, responde: hace más de 30 años, como dueño. A la 6ta, responde: si. A la séptima pregunta. Responde: si.



Dichos testimonios son coincidentes con la inspección ocular realizada por la jueza de paz de V. Larca, el que obra a fs. 74 y vta., por medio de la cual se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble y las construcciones realizadas en aquél. Ello adquiere relevante importancia a los efectos de probar los hechos aducidos por el actor las testimoniales rendidas, toda vez que resultan prestadas por vecinos del inmueble objeto de autos, siendo estos los que mejor pueden acercar verdad acerca de los hechos en los que se funda esta pretensión, atento a la proximidad y contacto cotidiano de los mismos con el inmueble.

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 también no obra 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 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 a título propio desde hace mas de treinta años, es decir, a partir del momento en que su padre le trasfiere la posesión por él ejercida, a raíz de sus problemas de salud, y que anteriormente lo poseía su abuelo, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el mismo, incluso en el lapso en que la detentó a título propio, cumple en exceso el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años necesarios para hacer lugar a la presente acción.



Es de destacar que aun en el caso de que hubiera ocurrido la concurrencia de otros herederos del titular registral en la posesión invocada por el actor, debe tenerse presente que el mismo ha demostrado que ha operado la prescripción a su favor con los requisitos legalmente exigidos, pues ha quedado acreditado con el grado de certeza necesario, que el actor ha poseído en forma exclusiva la cosa que podría considerarse común.

En efecto, para el caso de que un condómino pueda prescribir la cosa común, no resulta necesaria la interversion *de iure* del título, porque el condómino posee como dueño, cualquiera sea el origen de la copropiedad. Pero la posesión exclusiva necesaria para prescribir supone una interversion de hecho, que consistirá en actos materiales de ocupación, cuestión que ha sido sobradamente demostrada en autos, conforme plexo probatorio merituado supra.

Mas allá de lo dicho, en el particular, conforme las constancias de autos, el actor resulta ser un heredero forzoso que ha intervertido su título y ha comenzado a poseer en forma exclusiva, por lo que su posesión dejó de ser continuación de la del causante. Así, y de conformidad a lo prescripto por el Art. 1915 del CodCiv, el actor ha demostrado que ha transcurrido el plazo legalmente previsto para que opere la prescripción a su favor, aun la detentada a título propio, sin que resulte necesario recurrir al instituto de la accesión de posesiones.

Por último, y conforme lo establece el Art. 1905 CodCiv, "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 1985.

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 HECTOR FLORENCIO PRADO 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 1985.

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), atento a ser el demandado persona fallecida, impongo las costas del proceso al actor, regulando los honorarios del abogado del actor Dr. Rafael Ángel Sánchez 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, Arts. 1903, 1905 y concordantes del Cod. Civ 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 HECTOR FLORENCIO PRADO, DNI N° 13.805.611, ello a partir del año 1985, de un terreno rural ubicado en el lugar denominado Camino vecinal a Balcarce (desde Ruta Prov. N° 6), Partido Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el agrimensor Juan Carlos Noriega y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, área Catastro el 25 de Julio de 2.007, bajo el N° 4/80/07, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes, medidas, linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 6 y posee una superficie de TREINTA Y TRES HECTAREAS, SETENTA Y OCHO AREAS, VEINTINUEVE CENTIAREAS, CON CINCO DECIMETROS CUADRADOS (33 Has. 78 As. 29 Cas. 05 dm²). Dicho inmueble se encuentra inscripto al Tomo N° 39 de Chacabuco- F ° 501- N° 5242 y se halla empadronado bajo el N° 1.660 de la Receptoría de Concaran a nombre de Lucio Prado. Observaciones: la presente, afecta parcialmente al Padrón N° 1.660 que figura en Catastro y en la inscripción del Dominio a nombre de Lucio Prado, con una superficie de 38 Has. 500 m² en cada caso y la ocupa en 33 Has. 78 As. 29 Cas. 05 dm² y sus límites están materializados como indica el plano.



2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del abogado del actor Dr. Rafael Ángel Sánchez 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.
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 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.
6. Oportunamente, oficiese 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*