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 OCHENTA Y SEIS

Concarán, San Luis, cinco de agosto de dos mil dieciséis.-

**Y VISTOS**: Los presentes autos caratulados: **"TAVAROZZI ANGEL RICARDO S/POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE Nº 216892/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO**: Que a fs. 17/19 se presenta por derecho propio el Sr. ANGEL RICARDO TAVAROZZI, 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 ubicado en acceso al balneario "El Talar", de la localidad de Los Molles, Partido de Merlo, Dpto. Junín, Provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alejandro Fernández y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 6/61/11, en fecha 2 de Junio de 2.011, se designa como **PARCELA "A**" y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 27, lo que encierra una superficie total de MIL DOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (1.257 m² 15 dm²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T º 17 de Junín F º 417 Nº 2179 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 884 de la receptoria de Merlo a nombre de José Félix Garzón. **Observaciones**: El presente plano afecta parcialmente al padrón 884 de Merlo, a nombre de José Félix Garzón con una superficie de 4 has. 2000 m² y al titulo que esta a nombre del mencionado José Félix Garzón, ambos en 1.257,15 m².

En cuanto a los hechos manifiesta el promoviente que detenta la posesión del inmueble objeto de la presente causa, en calidad de heredero y como continuador

de la posesión ejercida por sus padres, quienes adquirieron un terreno por una superficie mayor a José Félix Garzón mediante Escritura Publica Nº 48 en fecha 1959.

La compra de mas terreno del vendedor tuvo su justificación en que su padre Eduardo Marcos Tavarozzi era arquitecto, motivo por el cual tenia pensado construir un complejo turístico, lo que no se pudo concretar ya que no se termino de confeccionar la escritura dado el fallecimiento prematura de su padre y luego del Sr. Felix Garzón. De esta manera sus padres comenzaron a poseer una fracción de terreno mayor que la que figuraba en los papeles, lo que puede dar fe el Agrim. Claudio Ortiz.

Que en calidad de continuador de la posesión que detentaron sus padres, destaca, que a partir del fallecimiento de su madre Blanca Irma Atencio de Tavarozzi en fecha 13/07/2002 continuo con el amparo de dicha propiedad, manteniendo sus limites cercados con alambre, utilizando el predio para recreación, reemplazando alambrados y puerta y tranqueras de acceso, manteniendo parquizado con caminos interiores, zonas de acampe, construyendo y manteniendo las escaleras de bajada al arroyo “Los Molles”, además habiéndolo entregado en comodato a la Sra. Sara Cecilia Cornejo conforme contrato vigente acompañado. Se acompañan constancias de que me encuentro abonado el impuesto inmobiliario provincial.

Refiere que los actos posesorios realizados han sido llevados a cabo sin oposición alguna, debido a que la exteriorizacion de los mismos ha habido y hay permanentemente personas que entran y salen del inmueble y por lo tanto reconocen la posesión a titulo de dueño del actor.

Señala que la fracción de terreno que se corresponde con el Plano de mensura 6/60/11, ubicada al oeste del terreno correspondiente al Padrón 930909 de Merlo P.1303, PI 6/24/10, el que fuera vendido, están unidos y las divisiones internas de estas tres fracciones, están solo señaladas por mojones, por lo que están unidas y aun a la fecha el adquirente de la parcela con titulo perfecto sigue entrando a lo vendido por la tranquera de acceso ubicada en el plano 6/60/11, ya que era todo una sola fracción en la que se ejerció la posesión “animus domini”.

Vale decir que la parte del terreno que tenia titulo perfecto quedo al medio de la totalidad de lo encerrado por lo que quedaron 2 fracciones de terreno a los costados y es por ello que se realizaron las mensuras correspondiente al Plano 6/61/11 de la presente acción. Ofrece la prueba en que funda su acción, acompaña partida de defunción del demandado, (fs 14)

A fs. 49/50 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de JOSE FELIX GARZON y/o sus herederos o quienes acrediten ser sus propietarios y/o quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 55/56 y fs. 60/62 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fojas 66, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 67.

Que a fs. 51 y vta obra a fs. 311 acta 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. 73, se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 77, la prueba ofrecida por el actor de fs. 74, produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

A fs. 81/84 obra testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 89/90 obran contestación de oficio debidamente diligenciados por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, de donde surge que el padrón Nº 884 de la Rec. de Merlo se encuentra registrado a nombre de José Félix Garzón.

A fs. 95, obra acta de inspección ocular efectuada por el Juez de Paz de Merlo.

A fs. 101, se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 102.

A fs. 105/107 obra certificado de libre deuda del padrón objeto de autos.

A fs. 109/111 obra alegatos presentado por el actor.

A fs. 112, se llama autos para sentencia, dictándose medida para mejor proveer en fecha 6/10/14, dejándose sin efecto el pase ordenado, solicitando se acompañe acta de defunción de los Sres. Eduardo Marcos Tavarozzi y Blanca Irma Atencio de Taravozzi y se libre oficio al R.J.U. (Art. 400 C.P.C.C) a fin de que informe si se ha iniciado Sucesorio en relación a los supra mencionados.

Con fecha 6/03/15 se acompaña contestación de oficio del R.J.U. y en fecha 30/04/15 se llama nuevamente autos para dictar sentencia.

Con fecha 18/08/15 se dicta nueva medida para mejor proveer, solicitando se cumpla con lo ordenado en la medida ordenada en fecha 6/10/14, Pto. 2).

Con fecha 8/09/15 se acompaña actas de defunción de los Sres. Eduardo Marcos Tavarozzi y Blanca Irma Atencio de Taravozzi y en fecha 30/03/16 boleto de cesión de derechos y acciones posesorias por medio del cual el Sr. Ángel Ricardo Tavarozzi cede todos los derechos y la posesión que detenta a favor de la Sra. Nora Liliana Rodríguez, respecto del inmueble objeto de autos.

Con fecha 01/04/16 se cumple con el pase a 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 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. 81/84, donde a fs. 81 **Alba Huth Verona**, relata: "...A 3ra: El actual ANGEL RICARDO TAVAROZZI. Y antes eran sus padres. A la 4ta: Se que desde que falleció su mamá aproximadamente en el año 2001/2002, se que lo posee he visto los carteles de posesión calculo que es hereditario. A la 5ta: Si hay una tranquera para entrar, esta todo completamente alambrado, tiene luz, agua, está todo limpio, tiene árboles frutales, hay una escalerita para bajar hacia el arroyo. A la 6ta: No yo a la madre de Ángel no los conocí fallecieron ambos padres. Pero si se que lo tenían desde hace muchos años atrás, no tengo fecha cierta aproximadamente desde 1.950. A la 7ma: No, me consta, se que nadie lo ha molestado. Se que su posesión es pacífica. A la 8va: Si lo pueden ver porque esta el cartel con nº de expediente y a la vista de todos, es de público y notorio.

A fs. 82 el Sr. **Garimaldi Roberto Alejandro** relata que:"...A la 3ra: Ángel. A la 4ta: Y aproximadamente desde el año 2001 /2002, por el fallecimiento de los padres. Por sucesión calculo. A la 5ta: Tiene tranquera de entrada de dos hojas, el terreno esta limpio, tiene alambrado, tiene una escalera que desciende al arroyo y tiene luz y agua. A la 6ta: No los conozco pero se que era de los padres mas o menos desde el año cincuenta. A la 7ma: No que yo sepa no. A la 8va: Si es de público conocimiento. Seguidamente hace uso de la palabra la Dra. Couto quien interroga: Para que diga el testigo, si la posesión ejercida por el actor y sus padres ha sido pública, pacífica e ininterrumpida. A lo que responde: Si así es. Para que diga el testigo si conoce que los padres de Ángel hayan tenido una propiedad continua al inmueble objeto de la litis. A lo que responde: Si hay un terreno que colinda y que era de los padres y tiene título.

A fs. 83 el Sr. **Juan Pablo Fabbrini** relata: "...A 3va: ANGEL TAVAROZZI. A la 4ta: Como dueño desde el año 2000/2002 desde que yo lo conozco. A la 5ta: Si frutales, parquización le hicieron una escalera abajo en la ribera del arroyo. A la: Se que son los padres de don Ángel. A la 7ma: Jamás. A la 8va: Totalmente. Seguidamente

hace uso de la palabra la Dra. Couto, quien interroga: Para que diga el testigo desde que fecha han sido poseedores los padres del actor. A lo que responde Se que lo tenían los padres de él pero no se desde que fecha. Para que diga el testigo si el inmueble estuvo siempre alambrado. A lo que responde: Desde que yo se sí. Para que diga el testigo si conoce que entre los dos inmuebles que están tramitando posesión actualmente, hay algún lote o predio que le perteneció a Eduardo Tavarozzi. A lo que responde si y tiene título.

A fs. 84 la Sra. **Sara Cecilia Cornejo** relata: A la 3ra: El poseedor actual Ángel Tavarozzi. A la 4ta: Desde la década del 50 tengo conocimiento que el papá de TAVAROZZI adquirió el terreno. Lo posee a título de dueño. A la 5ta: Hay algunos árboles frutales, hay una escalera que se hizo a la bajada del río se ha desmontado, se ha cerrado todo el perímetro, inclusive tenia media sombra que después se la robaron. A la 6ta: Tavarozzi Eduardo. A la 7ma: Jamás, ha sido una posesión pacífica, ininterrumpida y pública. A la 8va: Si. Seguidamente hace uso de la palabra la Dra. Couto quien interroga: Para que diga el testigo desde que época es poseedor del inmueble Ángel Ricardo Tavarozzi, a lo que responde: Desde el 2000 más o menos

Dichos testimonios son coincidentes con el informe realizado por el juez de Paz de Villa Larca, (S.L.), el que obra a fs. 95. Adquieren relevante importancia a los efectos de probar los hechos aducidos por el actor, las testimoniales rendidas en autos, 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 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 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 titulo propio a partir del fallecimiento de su madre, (año 2002) y como continuador de la posesión detentada por ambos padres que se remonta al año 1959 cuando se lo compraron a José Félix Garzón o Garzone mediante Escritura Nº 48 debidamente certificada por ante el actuario la que obra a fs. 3/7.

Todo ello es ratificado mediante declaraciones testimoniales obrantes en autos, puntualmente en las respuestas a la pregunta Nº 4, donde los testigos declaran que a partir del fallecimiento de su madre, ocurrido 15/6/2002, el promoviente continuo con la posesión ejercida por sus padres, efectivizando actos posesorios tales los supra descriptos por los testigos que son coincidentes en cuanto al carácter de la posesión, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el mismo, cumple en exceso el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Por ultimo, debo destacar que el actor en fecha 30/03/16 cedió todos sus derechos y la posesión que detentaba sobre el inmueble objeto de autos a favor de la Sra. Nora Liliana Rodríguez mediante boleto de cesión de derechos y acciones posesorias.

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 titulo, 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 acto 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 titulo y ha comenzado a poseer en forma exclusiva, por lo que su posesión dejo de ser continuación de la del causante. Así, el actor ha demostrado que ha transcurrido el plazo legalmente previsto para que opere la prescripción a su favor, aun la detentada a titulo propio, sin que resulte necesario recurrir al instituto de la accesión de posesiones.

Por último, y conforme lo establece el Art. 1905 CodCiv, tengo como fecha de adquisición del derecho real a favor del actor, a partir de la fecha en que fallece su madre, año 2002.

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 RICARDO TAVAROZZI, en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora por vía de usucapión, ello a partir del 15/6/2002.

Que conforme a la cesión de los derechos obtenidos en autos que el actor efectuara a favor de NORA LILIANA RODRIGUEZ, la inscripción deberá hacerse a nombre de la cesionaria de fecha 30/03/16.

En relación a las costas del proceso, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (art. 68 CPCC), toda vez que, al ser el demandado persona fallecida, 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 de los letrados patrocinantes del actor, Dr. Jorge Oscar Amaya y Dra. Gimena Ramírez Couto en el 17 % del monto del proceso en forma conjunta, correspondiendo el 30 % para el Dr. Jorge Oscar Amaya y el 70 % para la Dra. Gimena Ramírez Couto, ello siguiendo las pautas de la Ley de Honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente. 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 al LH.

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 partir del 15/6/2002 a favor de ANGEL RICARDO TAVAROZI DNI. Nº 12.341.642 un inmueble ubicado en acceso al balneario "El Talar", de la localidad de Los Molles, Partido de Merlo, Dpto. Junín, Provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alejandro Fernández y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 6/61/11, en fecha 2 de Junio de 2.011, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 27, lo que encierra una superficie total de MIL DOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (1.257 m² 15 dm²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T º 17 de Junín F º 417 Nº 2179 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 884 de

la receptoria de Merlo a nombre de José Félix Garzón. **Observaciones**: El presente plano afecta parcialmente al padrón 884 de Merlo, a nombre de José Félix Garzón con una superficie de 4 has. 2000 m² y al titulo que esta a nombre del mencionado José Félix Garzón, ambos en 1.257,15 m². Que conforme a la cesión de los derechos obtenidos en autos que el actor efectuara a favor de NORA LILIANA RODRIGUEZ, la inscripción deberá hacerse a nombre de la cesionaria de fecha 30/03/16, cuyo DNI es 17.228.876, estado civil casada con SERGIO AGUILAR, DNI 16.072.138.

2. Imponer las costas al actor.

1. Regular los honorarios de los letrados patrocinantes del actor; Dr. Jorge Oscar Amaya y Dra. Gimena Ramírez Couto en el 17 % del monto del proceso en forma conjunta, correspondiendo el 30 % para el Dr. Jorge Oscar Amaya y el 70 % para la Dra. Gimena Ramírez Couto, ello siguiendo las pautas de la Ley de Honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente. 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 al LH.
2. 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.
3. Oportunamente, ofíciese al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.

*NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.*