



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 CIENTO QUINCE

Concarán, San Luís, veintinueve de setiembre de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **“MAIDANA JUANA NAZARIA, MAIDANA RAMON OSCAR, MAIDANA RAUL JOSE Y MAIDANA DE JESUS RUBEN S/POSESION VEINTEAÑAL” EXPTE 208320/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 13/14 se presentan JUANA NAZARIA MAIDANA, RAMÓN OSCAR MAIDANA, RAÚL JOSÉ MAIDANA y MAIDANA DE JESUS RAÚL promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aducen que son poseedores a título de dueños de un inmueble ubicado en Pringles s/n esq. calle pública de la localidad de Santa Rosa del Conlara, Partido Santa Rosa, Departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 6/243/09, confeccionado por el Agrimensor Carlos Gustavo Braeckman y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 16 de Diciembre de 2.009, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 26, se designa como **PARCELA “A”** con una superficie de MIL OCHOCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (1.840,00 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y no se localiza padrón.

En cuanto a los hechos manifiestan los promovientes que son poseedores a título de dueños del inmueble a usucapir en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de veinte años al día de la fecha. Que es el lugar donde en la actualidad vive la madre de los actores, quien es la encargada de cuidarla y en el cual todos los años pasaban las vacaciones.

El inmueble fue adquirido mediante boleto de compraventa el día 29 de Julio del año 2009 a los Sres. Zalazar Maria Eustacia y con la conformidad de su esposo Segundo Benigno Suárez, quienes a su vez adquirieron el inmueble mediante cesión de derechos y acciones, Escritura N° 34.

La propiedad objeto del juicio, se encuentra limpio de malezas, en buen estado de conservación y cerrada en su totalidad con alambre, en la misma esta construida una casa que posee 3 dormitorios, cocina comedor y baño instalado, al lado se esta construyendo otra casa, posee servicios de luz, agua potable, video cable, línea telefónica, se ha abonado las tasas municipales por alumbrado y limpieza. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 28/31 se acompaña informe de dominio de catastro y tierras fiscales.

A fs. 35 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 derecho. A fs. 36 obra acta de constatación de cartel indicativo del inmueble, con lo que se ha dado publicidad del presente proceso.

A fs. 40/43 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos según lo informa el actuario a fs. 45.

A fs. 49 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 54, la prueba ofrecida por la actora a fs. 51, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 63/65 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 66 obra acta de inspección judicial efectuada por la jueza de paz de Sta. Rosa del Conlara.

A fs. 72 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 73 sin objeciones que formular a la prueba producida. Con fecha 18/12/15 se acompaña certificado de libre deuda.

Con fecha 11/05/16 se acompaña oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 17/05/16 se llama autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hecho 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 tienen ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

En autos, los actores han demostrado a través de las pruebas rendidas en la causa; testimoniales obrantes a fs. 63/65: "...que conocen el inmueble, y que son vecinos de los actores, que los Sres. Maidana son los poseedores...", "que antes la poseedora fue la Sra. Maria Zalazar quien les vendió a la Sra. Maidana madre de los chicos Maidana..." "que la Sra. Zalazar lo compro en el año 1985, o sea hace mas de 20 años...". Que la posesión ejercida por los actores, (Maidana), ha sido publica, pacifica e ininterrumpida y supera los 20 años y tiene una casa adelante y están edificando otra, tiene todos los servicios instalados de luz, gas, agua, cable y teléfono, donde actualmente vive la madre de los Maidana. (respuestas a preguntas 2, 3, 4, 5, 6 y 7). Declaran coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por los actores, en cuanto

al tiempo en la posesión, sus antecesores en la misma y demás hechos aducidos como fundamento de la acción.

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 mencionados por los actores, 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 mínimo de veinte años que exige la ley. En autos, los promovientes han demostrado que poseen el inmueble por mas de veinte años ejerciendo la posesión en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble. Que Juana Nazaria Maidana, madre de los actores compro la parcela objeto del presente juicio por medio de boleto de compraventa de fecha 29/07/2009 a la Sra. Zalazar Maria Eustacia. Que el citado contrato obra agregado en autos a fs. 12/vta y se encuentra debidamente certificado.

Que a su vez a Zalazar Maria Eustacia le correspondió por cesión a título de venta que le efectuaran Teodora Rosa Aguilera y Martha Hipólita Falfan de Vilchez, (Escritura N° 34 de fecha 28/03/1985).

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de los actores, sumada a la de sus antecesores en la posesión, en virtud del instituto de accesión de posesiones, cumple con el termino legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada, teniendo como fecha de adquisición del derecho real la fecha de celebración del contrato de compraventa, de fecha 29/07/2009 (Art. 1905 Cod. Civ).

En mérito a los antecedentes supra mencionados y prueba producida, 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 JUANA NAZARIA MAIDANA, RAMÓN OSCAR MAIDANA, RAÚL JOSÉ MAIDANA y RAÚL DE JESUS MAIDANA 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 29/07/2009.

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 a los actores, atento no haber mediado oposición, regulando los honorarios del letrado patrocinante de los actores, Dr. José Rodolfo Rodríguez en el 17 % del monto del proceso, 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.

Determinado que sea el monto del proceso, **VISTA** a la Oficina de Control de Tasas Judiciales a fin 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, artículo 1017 Inc. a) y b), Arts. 1899, 1901, 1903, 1905 y concordantes del 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 JUANA NAZARIA MAIDANA DNI N° 5.930.038, RAMÓN OSCAR MAIDANA DNI N° 8.392.565, RAÚL JOSÉ MAIDANA DNI N° 12.279.685 y MAIDANA DE JESUS RAÚL, DNI N° 10.518.813, a partir del 29/07/2009 de un inmueble ubicado en Pringles s/n esq. calle pública, de la localidad de Santa Rosa del Conlara, Partido Santa Rosa, Departamento Junín, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 6/243/09, confeccionado por el Agrimensor Carlos Gustavo Braeckman y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 16 de Diciembre de 2.009, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 26, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie de MIL OCHOCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (1.840,00 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y no se localiza padrón.
2. Imponer las costas a los actores.
3. Regular los honorarios del letrado patrocinante de los actores Dr. José Rodolfo Rodríguez en el 17 % del monto del proceso, 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.

4. Determinado que sea el monto del proceso, **VISTA** a la Oficina de Control de Tasas Judiciales a fin 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