



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 TREINTA Y UNO

Concarán, San Luís, veintiséis de octubre de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **“PAEZ JUAN BAUTISTA C/PAEZ OSCAR ISMAEL Y OTROS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA” EXPTE N° 246590/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 82/88 se presenta por derecho propio el Sr. JUAN BAUTISTA PAEZ, 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 el lugar conocido como “EL CARRIZAL, Partido de Guzmán, Dpto. Libertador General San Martín, Provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Miguel A. Gandolfo en fecha 8 de Abril de 2011 y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 5/11/11, se designa como **Parcela “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4, lo que encierra una superficie total de SETECIENTOS VEINTINUEVE HECTAREAS TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (729 Ha. 3.649 m² 35 dm²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 1 (Ley 3236) de San Martín Folio 169 N° 78; Tomo 2 (Ley 3236) de San Martín Folio 65 N° 254; Tomo 3 (Ley 3236) de San Martín Folio 107 N° 428; Tomo 4 (Ley 3236) de San Martín Folio 338 N° 747 empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 917 de la receptoría de Guzmán. Observaciones: la presente mensura afecta parcialmente el título de referencia y el padrón N° 917, Rec. Guzmán a nombre de Sixto Felipe Páez, Oscar Rubén Páez, Oscar Ismael Páez y Eymer Angélica Páez de Rosales con una superficie de 790 ha. 3227.54 m². La presente mensura se superpone parcialmente con la mensura aprobada bajo el N° 5/9/93. La presente mensura afecta parcialmente a la mensura judicial N° 64 de Guzmán.

En cuanto a los hechos manifiesta que detenta la posesión del inmueble objeto de la presente causa, desde hace mas de 30 años, y en virtud de ser poseedor legítimo debido a que perteneció a su padre, Sixto Felipe Páez.

Que su padre y sus hermanos Oscar Ismael Páez, Blanca Aurora Páez, Guillermina Páez, Miguel Gilberto Páez, Nilda Anastasia Páez y Eymer Angélica Páez recibieron el inmueble objeto de la presente acción como herencia en la sucesión de sus padres.

Que su padre, a su vez lo adquirió mediante boleto privado de fecha 18/11/1968 los derechos indivisos correspondientes a su hermana Nilda Anastasia Páez, haciéndolo mismo en fecha 26/08/1970 con relación a los derechos correspondientes a Guillermina Páez de Garro. Asimismo adquirió los derechos correspondientes a su hermano Miguel Gilberto Páez en el año 1979 y posteriormente en 1983 a su sobrino Oscar Rubén Páez, (hijo de Oscar Ismael Páez), lo que se verifica con manifestación efectuada por Escritura Publica N° 177 de fecha 1/12/2011.

A partir de ese momento su padre Sixto Felipe Páez ha trabajado y poseído "*animus domini*" de manera ininterrumpida y publica el inmueble a usucapir hasta su fallecimiento, ordenando la confección del plano de mensura.

Luego de su fallecimiento, en fecha 14/11/2001 conforme acta de defunción acompañada, ha continuado con la posesión del inmueble y con ánimo de propietario ejerciendo todos los actos propios de dicho carácter de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo por el actor, cabe destacar que el inmueble a usucapir se encuentra debidamente cerrado en todos sus lados, y es destinado desde los inicios de la posesión al apacentamiento de animales vacunos y yeguarizos. En dicho inmueble se ha desarrollado la vida familiar de su padre, y actualmente continúa el actor con el mantenimiento, trabajo y habitación del inmueble objeto de la presente acción como propietario.

Además, señala que se ha abonado el impuesto inmobiliario, realizado plano de mensura, como asimismo se ha realizado mejoras terminando la casa de piedra, cuya construcción fuera comenzada por su padre, la que cuenta en la actualidad con 3 habitaciones, un baño, cocina-comedor y una extensa galería. Dicho inmueble cuenta con un motor de agua para abrevar a los animales y con corrales con cargado y brete. Ofrece la prueba en que funda su acción. Adjunta partidas de defunción de Sixto Felipe Páez, (fs. 7).

A fs. 96/97, se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Sixto Felipe Páez, Oscar Rubén Páez, Oscar Ismael Páez, Blanca Aurora Páez de Falivene, Guillermina Páez de Garro, Miguel Gilberto Páez, Nilda

Anastasia Páez y Eymer Angélica Páez de Rosales y/o quienes acrediten ser sus propietarios y/o quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 106/107 obran certificado de defunción de Miguel Gilberto Páez y Nilda Anastasia Páez.

A fs. 110 obra acta de constatación de cartel indicativo del inmueble, con lo que se ha dado publicidad del presente proceso.

A fs. 115/116 se allanan a la presente demanda la Sra. Blanca Aurora Páez y Oscar Rubén Páez.

A fs. 119/122 obran edictos publicados en el Boletín Oficial y en el Diario de La Republica por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos.

A fs. 130 obra constancia judicial mediante la cual el Sr. Ramón Lujan manifiesta que los Sres. Oscar Ismael Páez, Guillermina Páez de Garro y Eymer Angélica Páez de Rosales son personas fallecidas y se domiciliaban en el Paraje "La Ramada", Dpto. San Martín, San Luís.

A fs. 140 se aprueba la información sumaria rendida en autos.

Con fecha 27/11/14, se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 6/05/15 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 22/04/15 obra constancia de la reserva en Secretaria CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC), efectuada en fecha 21/04/15 en los presentes autos.

Con fecha 28/05 y 6/07/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 27/07/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 17/08/15 sin objeciones.

Con fecha 31/08/15 el actor acompaña alegatos.

Con fecha 28/05/15 y 3/09/15 obra ratificación de la presentaciones de fs. 53 y de fs. 115 por parte de la señora Blanca Aurora Páez y Juan Bautista Páez, respectivamente.

Con fecha 8/09/15 mediante acta celebrada en sede judicial el Sr. Oscar Rubén Páez ratifica el escrito de fs. 116 en cuanto a su firma y contenido.

Con fecha 4/11/15 obra informe de dominio actualizado e informe de Catastro (no afecta tierras fiscales) y con fecha 30/12/15 certificado de libre deuda.

Con fecha 03/02/16 se llama autos para sentencia, el que se deja sin efecto en fecha 16/05/16 solicitando se acredite el fallecimiento de los demandados Sixto Felipe Páez, Oscar Ismael Páez, Eymer Angélica Páez de Rosales y Guillermina Páez de Garro, medida que es cumplimentada en fecha 23/05/16.

Con fecha 27/05/16, 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 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, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes con fecha 28/05/15, donde el testigo Vidaña Rubén Domingo, declara: "A LA SEGUNDA: Si lo conozco, he trabajado en minas en ese campo, que están en la parte sur. A LA TERCERA: El poseedor es Juan Páez, desde el año 1980 mas o menos. A LA CUARTA: El padre de Juan Bautista Páez yo los conozco mas o menos del año 1978 en adelante y estaba Felipe Páez, padre de Juan Bautista. A LA QUINTA: Para mi era de don Felipe el padre de Juan Bautista. A LA SEXTA: Esta todo cerrado con alambre, hay una casa en el campo. A LA Séptima: si, es publico.

El Sr. Nicanor Allende, declara: A LA SEGUNDA: Si lo conozco, porque yo sabia ir a la casa de ellos, yo vivo en la zona de de hace unos 30 años a unos 4000 metros del campo d ellos.- A LA TERCERA: El poseedor es Juan Bautista Páez, desde hace bastante serán unos 10 15 años. A LA CUARTA: Era del padre de ellos Felipe Sixto

Páez, desde el año 1950. A LA QUINTA: Ahora es Juan Bautista Páez. A LA SEXTA: lo tiene todo cerrado al campo con alambre, hay una casa, tienen animales vacunos. A LA SEPTIMA: si es publico.

El testigo Pedernera Norberto Ramón declara: "A LA SEGUNDA: Si lo conozco, porque yo sabía ir al campo. A LA TERCERA: El poseedor es Juan Páez, desde que murió el padre don Felipe hace más de 10 años o recuerdo bien. A LA CUARTA: El padre de Juan Bautista Páez don Felipe Páez, yo lo conocí en los años 60 y él ya vivía en ese ampo. LA QUINTA: Para mí el propietario es Juan Páez. A LA SEXTA: esta todo cerrado con alambre, hay una casa. A LA SEPTIMA: es publico.

El Sr. Vicente Diacono Allende, declara: "A LA SEGUNDA: Si, yo lo conozco porque era conocido de los Páez. A TERCERA: Juan Páez, hará unos 60 o 70 años que están poseyendo ahí. A LA CUARTA: El padre de él don Felipe Páez mas de 70 años, don Felipe falleció hará unos 20 años. LA QUINTA: Juan Páez ahora. A LA SEXTA: hay animales, esta alambrado, esta limpio, tiene canteras, esta la casa paterna. A LA SEPTIMA: si, todos los vecinos lo saben.

El Sr. Ramón Lujan, declara: "A LA TERCERA: El Sr. Juan Páez, yo lo he conocido ahí, siempre lo he visto ahí, siempre he andado por la zona y lo he visto ahí cuando vivía don Felipe. A LA CUARTA: El finado Sixto Felipe Páez sabia vivir ahí desde que yo lo conocí vivía ahí hasta que falleció. A QUINTA: El Sr. Juan Páez. A LA SEXTA: alambrado, pozo balde, siempre he visto animales en el campo, esta la casa donde vive Juan. A LA SEPTIMA: Si.

Dichos testimonios son coincidentes con la inspección judicial (Art. 918 CPCC), efectuada por S.S. en fecha 21/04/15 en los presentes autos, lo que adquiere 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 descritos, no son actos que se puedan ocultar, como así también no obra 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 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 el fallecimiento de su padre, ello conforme declaraciones testimoniales obrantes en autos, puntualmente en las respuestas a la pregunta N° 4, es decir, desde el fallecimiento de su padre, ocurrido en el año 2001, continuo la posesión el actor.

Asimismo, cabe destacar que se encuentra debidamente acreditado en autos el fallecimiento de los demandados Sixto Felipe Páez, Oscar Ismael Páez, Eymer Angélica Páez de Rosales y Guillermina Páez de Garro.

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 acto materiales de ocupación, cuestión que ha sido sobradamente demostrada en autos, conforme plexo probatorio meritado 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 dejo de ser continuación de la del causante. Así, y de conformidad a lo prescripto por el 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 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 desde el fallecimiento de su padre, considero prudente fijar como fecha de inicio de la posesión a partir del 15/11/2001, conforme partida de defunción de fojas 7.

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 JUAN BAUTISTA PAEZ en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión.

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, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 del CPCC), toda vez que, al haberse acreditado el fallecimiento de uno de los demandados, como así también se rindió la correspondiente información sumaria respecto del resto de los demandados, 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 al actor, regulando los honorarios del letrado patrocinante Dra. Andrea Pedano, en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la L. H. 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.

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 favor de JUAN BAUTISTA PAEZ LE N°

7.962.927 a partir del 15/11/2001 de un inmueble ubicado en el lugar conocido como "EL CARRIZAL, Partido de Guzmán, Dpto. Libertador General San Martín, Provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Miguel A. Gandolfo en fecha 8 de Abril de 2011 y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos  rea Catastro bajo el N  5/11/11, se designa como **Parcela "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4, lo que encierra una superficie total de SETECIENTOS VEINTINUEVE HECTAREAS TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (729 Ha. 3.649 m² 35 dm²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 1 (Ley 3236) de San Martín Folio 169 N  78; Tomo 2 (Ley 3236) de San Martín Folio 65 N  254; Tomo 3 (Ley 3236) de San Martín Folio 107 N  428; Tomo 4 (Ley 3236) de San Martín Folio 338 N  747 empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N  917 de la receptoria de Guzmán. Observaciones: la presente mensura afecta parcialmente el título de referencia y el padrón N  917, Rec. Guzmán a nombre de Sixto Felipe Páez, Oscar Rubén Páez, Oscar Ismael Páez y Eymmer Angélica Páez de Rosales con una superficie de 790 ha. 3227.54 m². La presente mensura se superpone parcialmente con la mensura aprobada bajo el N  5/9/93. La presente mensura afecta parcialmente a la mensura judicial N  64 de Guzmán.

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del letrado patrocinante Dra. Andrea Pedano, en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia. 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. 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.
5. Oportunamente, ofíciase 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