



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO TRIENTA Y OCHO.

CONCARAN, SAN LUIS, cuatro de noviembre de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **“MATTUS ROSA AIDA S/ POSESION VEINTEAÑAL” EXP 186571/10**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 33/35 se presenta por derecho propio la Sra. MATTUS ROSA AIDA promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de una fracción de terreno ubicada en Ruta Provincial N° 1 del Paraje San Miguel, partido de Larca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Edgardo E. Michell y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 4/141/08 en fecha 9 de Enero de 2.009, se designa como **PARCELA “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4, con una superficie de NUEVE HECTAREAS, OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS, (9 Has. 8.859 m², 67 dm²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 41 – Chacabuco- Folio: 276- N° 6392 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 1190, de la Receptoría de Concaran. Observaciones: El dominio y el padrón, registrados a nombre de Ramón Vilchez, con una superficie de 11 ha 0077 m² es afectado parcialmente por la presente mensura en una superficie de 9 ha 8859,67 m².

En cuanto a los hechos relata la actora que posee el inmueble en calidad de dueña desde el año 1988, de manera continua, publica, pacífica e ininterrumpida,

en virtud haberlo adquirido juntamente con su esposo, Mario Boccardo, (fallecido), mediante contrato de Cesión de Derechos y Acciones Hereditarias y Posesorias de fecha 8/07/1988 a los herederos del Sr. Ramón Vilchez.

Que a partir de esa fecha juntamente con su esposo y luego de su fallecimiento, ha ejercido la posesión del inmueble objeto de autos, realizando actos de posesión tales como el cuidado y conservación de la cosa, limpieza, mejoras edilicias, administración, pago de contribuciones, uso y explotación agropecuaria del campo, etc., todos estos actos posesorios efectuado de forma publica y a la vista de todos con animo de dueña. Efectúa demás consideración a las que me remito. Solicita información sumaria. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 51 obra informe de dominio.

A fs. 68 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de RAMON VILCHEZ y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 83/86 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 88, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 89 solicitando medidas. A fs. 91 se acompaña partida de defunción del Sr. Ramón Vilchez.

A fs. 70/vta, obra acta de colocación de cartel indicativo 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. 80 obra cedula debidamente diligenciada al demandado Ramón Vilchez, informando sus vecinos que se trata de persona fallecida.

Con fecha 20/11/16 se acompaña contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.

Con fecha 4/12/14 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 20/03/15 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 11/03/15 obra informe del actuario donde se deja constancia de la reserva de CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 10/03/15.

Con fecha 16/04/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 28/04/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 7/05/15. Con fecha 5/06/15 la actora acompaña edictos.

Con fecha 28/09/15 se acompaña informe del Registro de la Propiedad Inmueble y libre deuda del inmueble objeto de los presentes autos.

Con fecha 14/10/15, se llama autos para dictar sentencia, y se deja sin efecto en fecha 29/02/16 ordenando concurren los herederos del Sr. José Mario Boccardo, a los fines de prestar conformidad o no al presente tramite.

Con fecha 14 y 22/03/16 y en fecha 9/05 y 7/07/16 obran actas de ratificación de los herederos del cónyuge de la actora, conforme lo ordenado en la medida dictada en autos.

Con fecha 01/08/16 se cumple con el pase a 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° 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, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales de fecha 16/04/15, donde se desprenden los siguientes relatos de los testigos, que resultan coincidentes respecto de lo siguiente: el Sr. Oviedo Víctor Guillermo relata: "...A LA SEGUNDA: Si, esta ubicado sobre la Ruta N° 1 y por el otro lado el camino que va a Balcarce. A LA TERCERA: Ahora lo continua desde hace muchos años la Sra. Aida Mattus antes era del Sr. Boccardo el dueño, que falleció hace mas de 10 años el era el esposo de la Sra. Mattus. A LA CUARTA: Hace como unos 20 años o mas lo compró el Sr. Boccardo. A LA QUINTA: Si, es pública a la vista de todo el mundo. A LA SEXTA: Si es pacifica y no ha tenido interrupciones. A LA SEPTIMA: Si es explotado, siembran, tienen ganado vacuno. A LA OCTAVA: Si le han arreglado los alambrados, un brete para cargar animales, un galpón todo eso lo ha hecho Boccardo...".

El Sr. Lucero Santa Margarita relata: "...A LA SEGUNDA: Si, esta sobre la Ruta N° 1 y el camino vecinal va a Balcarce. A LA TERCERA: Ahora de la Sra. Mattus porque era del marido del Sr. Boccardo que ya falleció. A LA CUARTA: Tiene que hacer alrededor de 26 o 27 años, o mas. A LA QUINTA: Si. A LA SEXTA: Si, los he visto trabajar y ningún problema con nadie. A LA SEPTIMA: Si, todos trabajos agropecuarios, siembra, cosecha para darle de comer a los animales. A LA OCTAVA: Si esta cerrado con alambre, han hecho un galpón con block, han hecho potreros, esto lo han hecho la Sra. Mattus, los hijos y el Sr. Boccardo cuando estaba con vida. A LA NOVENA: Si, todo los vecinos lo conocen.

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 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 de veinte años que exige la ley.

En autos, la promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace más de 20 años, habiendo vivido allí junto a su esposo (fallecido), por lo que dicha vivienda constituye su hogar. Que el testigo Oviedo Víctor Guillermo en su relato, (pregunta 3ra), respecto de quien es el dueño o poseedor de dicho inmueble, manifiesta: "...*Ahora lo continua desde hace muchos años la Sra. Aida Mattus antes era del Sr. Boccardo el dueño, que falleció hace mas de 10 años el era el esposo de la Sra. Mattus*". Que a partir del fallecimiento de su esposo la actora continuo con la posesión del inmueble objeto de autos "animus dominis" de manera publica, pacifica e ininterrumpida y sin ningún tipo de reclamo por partes de persona alguna, llevando a cabo diversos actos posesorios.

Cabe resaltar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, quienes conocen desde hace varios años a la actora,

y todos describen en detalle el inmueble objeto de la presente litis. En cuanto a la demás prueba aportada por la parte actora, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos. Así, por Ej.: mediante la inspección ocular practicada por S.S. se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble y las mejoras realizadas en aquél.

Todos estos actos han sido ratificados por los testigos, los que adquieren pleno valor de prueba, conforme al plexo probatorio rendido, en especial las testimoniales ya meritadas, que son concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invoca la actora y con la inspección ocular practicada, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por la actora a título propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Por último, debe tenerse presente que el Art. 1905 del Código Civil y Comercial establece en su párrafo primero que "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 la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida por la actora Mattus Rosa Aída a partir de la fecha en que los herederos del Sr. Ramón Vilchez le cedieron todos los derechos y acciones posesorias que tenían sobre el inmueble objeto de autos, es decir el 8 de julio de 1988, considero como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción, el día 8 de julio de 1988.

En mérito a los antecedentes 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 MATTUS ROSA AÍDA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora 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, las impongo al actor, atento no haber mediado oposición, regulando los honorarios profesionales del Dr. José Oscar Pérez en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderado, ello siguiendo las pautas de la LH. 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.

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 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 MATTUS ROSA AÍDA DNI F 6.282.375 a partir del 8 de julio de 1988, de una fracción de terreno ubicada en Ruta Provincial N° 1- Paraje San Miguel, partido de Larca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Edgardo E. Michell y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 4/141/08 en fecha 9 de Enero de 2.009, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4, con una superficie de NUEVE HECTAREAS, OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, (9 Has. 8.859.67 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 41 – Chacabuco- Folio 276- N°

6392 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 1190, de la Receptoría de Concaran. Observaciones: El Dominio y el Padrón, registrados a nombre de Ramón Vilchez, con una superficie de 11 ha 0077 m² es afectado parcialmente por la presente mensura en una superficie de 9 ha 8859,67 m².

- 2) Imponer las costas a la actora.
- 3) Regular los honorarios profesionales del Dr. José Oscar Pérez en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderado siguiendo las pautas de la LH. 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) 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 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