



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 CUARENTA Y DOS.

Concarán, San Luís, once de noviembre de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**PAVON MARIA LUISA C/CONTRERAS ROQUE EDMUNDO S/POSESION VEINTEAÑAL**” EXPTE **252132/13**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 16/17 se presenta la Sra. MARIA LUISA PAVON, 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 ubicado en calle Comechingones s/n de la localidad de Papagayos, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 4/133/06, confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 29 de marzo de 2.007, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 10, se designa como **PARCELA “A”** con una superficie de TRECIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (304,79 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T ° 45 de Chacabuco- F ° 266- N° 315 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 640086 de la rectoria de Concaran a nombre de Roque Edmundo Contreras. **Observaciones:** El Pd. y su corresp. Insc. de Dominio a nombre de Roque Edmundo Contreras con una Sup. de 1 ha 5168,50 m² y 13 ha 0080 m² respectivamente se lo afecta parcialmente con la superficie de la presente.-

En cuanto a los hechos manifiesta que ha accedido al inmueble objeto del presente juicio por la posesión pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria desde el año 2008, en virtud de Escritura N° 413 de fecha 14 de julio de 2008 mediante

el cual el Sr. Guido Osmar Contreras cedió y transfirió a favor de la actora todos los derechos y acciones emergentes del boleto de cesión de derechos y acciones posesorias que sobre la fracción de terreno que se individualiza supra.

En el inmueble objeto de autos el actor ha continuado con la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que detentaron los cedentes, realizando las siguientes mejoras: cierre de la propiedad en todo su perímetro, con alambrado tejido y madera; y enrejado en su frente; construcción de la vivienda en la que se domicilia el actor, que se integra de dos dormitorios, baño, cocina, comedor, y un galpón depósito; en la misma instalo energía eléctrica y agua potable y cloacas, manutención de plantas ornamentales. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 26/27 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de ROQUE EDMUNDO CONTRERAS y/o sus herederos y/o quienes acrediten ser sus propietarios o se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 33/36 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos según lo informa el actuario a fs. 41.

A fs. 29 obra acta de constatación de colocación de cartel indicativo del inmueble, con lo que se ha dado publicidad del presente proceso.

A fs. 39 obra certificado de defunción del demandado Edmundo Roque Contreras. A fs. 43 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.

A fs. 48 se ordena información sumaria a fin de probar si los demandados Roque Edmundo Contreras y Edmundo Roque Contreras son una misma persona.

A fs. 54 se acompaña documental que acreditan que los demandados son una misma persona, aprobándose la información sumaria rendida en autos.

Con fecha 27/05/14 (fs. 62) se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 31/10/14 la prueba ofrecida produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 10/10/14 obra informe del actuario de la reserva por Secretaria de la inspección judicial (CD) (art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 07/10/2014.

Con fecha 5/12/14 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 11/12/14 se acompaña boleto de compraventa por la que se acredita fecha real de adquisición de derechos y acciones posesorios y hereditarios acompañada en la demanda.

Con fecha 19/12/14 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 4/02/15 sin objeciones que formular a la prueba producida.

Con fecha 23/12/15 se acompaña copia de DNI certificada de la actora y certificado de libre deuda expedido por la Municipalidad de Santa Rosa del Conlara.

Con fecha 30/05/16 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 9/06/16 se llama autos para autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja la causa en dicho estado.

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, el actor ha demostrado a través de las pruebas rendidas en la causa; testimoniales obrantes en lurix con fecha 5/12/14 de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de: *"...que el dueño del inmueble objeto de autos es la Sra. María Pavón, desde el 2000 aproximadamente..."*, *"...que la actora le compra a Guido Contreras y a las hermanas, que pagó el terreno sin escritura porque el dueño vendió sin escriturar porque no habían hecho la sucesión..."*, *"...que antes los dueños eran Roque Edmundo Contreras y cuando este fallece le suceden sus hijos, que son 3 mujeres y 1 varón..."*, *"...que ella construyó una casa, con todas las comodidades, luz, agua, gas, cloacas, tiene el patio con plantas y un jardín, esta todo cerrado..."*, *"...la casa de Guido Contreras colinda por el oeste con el inmueble de la Sra. Pavón y al este con Garrido Alzamendi, la casa en la que vive Guido Contreras es la casa paterna, de Roque Edmundo Contreras..."*, *"... que todo es todo de publico y notorio..."*. (respuestas a preguntas 2,3,4,5,6 y 7). Declaran coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por la actora, 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 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 mencionados por el actor, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran 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 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, el promoviente, si bien no ha manifestado en su escrito inicial la fecha de inicio de la posesión, a fs. 5/6 obra Escritura N° 413 de fecha 14 de julio de 2008 mediante el cual el Sr. Guido Osmar Contreras cedió y transfirió a favor de la actora todos los derechos y acciones emergentes del boleto de cesión de derechos y acciones posesorias.

Es conteste la jurisprudencia al resolver que para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el o los actos jurídicos mediante la cual la accesión se ha verificado. Que con la Escritura Publica N° 413 obrante a fs. 5/6 se ha acreditado el “vinculo de derecho” entre las posesiones invocadas por la actora, considerando como fecha de inicio de la posesion, el día 14 de julio de 2008.

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de la actora, 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 de la cesión de derechos y acciones, el día 14 de julio de 2008, (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 MARIA LUISA PAVON en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora por vía de usucapión, a partir del 14 de julio de 2008.

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), toda vez que al ser el demandado persona fallecida, habiéndose llevado a cabo información sumaria, 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 a la actora, regulando los

honorarios del letrado patrocinante de la actora Dr. Moisés Benito Fara en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderado. 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 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 MARIA LUISA PAVON DNI N° 0.778.295 a partir del 14 de julio de 2008, de una fracción de terreno ubicado en calle Comechingones s/n de la localidad de Papagayos, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 4/133/06, confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 29 de marzo de 2.007, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 10, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie de TRECIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (304,79 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T ° 45 de Chacabuco- F ° 266- N° 315 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 640086 de la receptoria de Concaran a nombre de Roque Edmundo Contreras. **Observaciones:** El Pd. y su corresp. Insc. de Dominio a nombre de Roque Edmundo Contreras con una Sup. de 1 ha 5168,50 m² y 13 ha 0080 m² respectivamente se lo afecta parcialmente con la superficie de la presente.
2. Imponer las costas a la actora.
3. Regular los honorarios del letrado patrocinante de la actora Dr. Moisés Benito Fara en el 17 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubiere actuado

como apoderado. 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 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