



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CUARENTA Y TRES.

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

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**GARRIDO ALZAMENDI HARNOLDO C/CONTRERAS ROQUE EDMUNDO S/ POSESION VEINTEAÑAL**” EXPTE N° 250520/13, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 18/19 se presenta por derecho propio el Sr. HARNOLDO GARRIDO ALZAMENDI, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en la localidad de Papagayos-Calles Comechingones s/n, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/59/98 en fecha 19 de noviembre de 1.998, se designa como **PARCELA “9”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 6, con una superficie de QUINIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS, (516,00 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 45, de Chacabuco, Folio 266, N°315 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 640086, de la Receptoría de Concaran. **Observaciones:** El Pd. y su corresp. Insc. de Dominio se encuentra a nombre de Roque Edmundo Contreras con una sup. de 1 ha 5168,50 m² y 13 ha 0080 respectivamente al cual se afecta parcialmente en 360 m².

En cuanto a los hechos relata el actor que el inmueble objeto de usucapión lo adquirió Mediante Escritura N° 78 de fecha 14 de mayo de 1998, autorizada por el Escribano Felipe Dante Aviani, titular del Registro Notarial N°32,

Departamento Chacabuco, de esta Provincia de San Luis, los derechos y acciones posesorios y hereditarios sobre la fracción de terreno que se individualiza supra.

En el inmueble objeto de autos he continuado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que detentaran los cedentes, realizando las siguientes mejoras: cierre de la propiedad en todo su perímetro, con alambrado tejido y viguetas; construí la vivienda en la que me domicilio, que se integra de dos dormitorios, baño, cocina, comedor y un garaje; en la misma instalé energía eléctrica, agua potable, y cloacas. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 23/24 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra ROQUE EDMUNDO CONTRERAS y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 30/33 se acompañan publicación de edictos en el Diario de la Republica y Boletín Oficial, por el término de ley, no habiendo comparecido persona alguna alegando derechos, conforme lo informa el actuario a fs. 45.

A fs. 36 obra acta de defunción del demandado Roque Edmundo Contreras. A fs. 39/62 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales

A fs. 25 obra acta de constatación de colocación de cartel indicativo del inmueble, con lo que se ha dado publicidad del presente proceso.

A fs. 47 se ordena información sumaria a fin de probar si los demandados Roque Edmundo Contreras y Edmundo Roque Contreras son una misma persona.

A fs. 53 se acompaña documental que acreditan que los demandados son una misma persona, aprobándose a fs. 57 la información sumaria rendida en autos.

Con fecha 27/05/14 (fs. 63) se abre la causa a prueba proveyéndose con fecha 03/11/14 la prueba ofrecida produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 02/12/14 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

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

Con fecha 23/12/15 se acompaña DNI del actor, certificado de libre deuda e informe de dominio actualizado del inmueble objeto de las presentes autos.

Con fecha 30/05/16 se acompaña informe de dominio e informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y se llama autos para sentencia en fecha 2/06/16, 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, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes a fs. 271/273 de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente: "...que el actual propietario del inmueble es el Sr. Garrido Alzamendi, desde el año 1998...", "...El dueño anterior era Roque Edmundo Contreras fallecido hace años ya, y heredaron sus hijos un varón y

tres mujeres que tienen otro domicilio, Guido y las hermanas le vendieron al Sr. Garrido..., *"...que conocen el inmueble, que estaba limpio y cerrado en el frente, que construyo una casa apenas compro y tiene agua corriente, cloacas, asfalto, luz eléctrica..."*, *"...que todo lo narrado por los testigos es de publico y notorio..."* (Respuestas a preguntas 2, 3, 4, 5, 6 y 7). Declaran coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por el actor, 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 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, el promoviente, no ha manifestado en su escrito inicial la fecha de inicio de la posesión, obrando a fs. 15/16 Escritura N° 78 de cesión de derechos, por la cual, el Sr. Guido Osmar Contreras y sus hermanas le ceden los derechos que sobre el inmueble tenían, ello en fecha 14/05/1998.

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 Nº 78 obrante a fs. 15/16 se ha acreditado el “vinculo de derecho” entre las posesiones invocadas por el actor, considerando como fecha de inicio del plazo de prescripción, el día 14 de mayo de 1998.

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión del actor, 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.

y de manera pacífica y no contradictoria, es decir a la vista de todo el vecindario.

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 HARNOLDO GARRIDO ALZAMENDI en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, a partir del 14 de mayo de 1998.

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 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 al actor, regulando los honorarios del letrado 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 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 1899 y cctes. del CodCiv. 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 14 de mayo de 1998 a favor de HARNOLDO GARRIDO ALZAMENDI DNI 18.776.128 de una fracción de terreno ubicado en la localidad de Papagayos-Calles Comechingones s/n, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 4/59/98 en fecha 19 de noviembre de 1.998, se designa como **PARCELA "9"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 6, con una superficie de QUINIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS, (516,00 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 45, de Chacabuco, Folio 266, N° 315 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 640086, de la Receptoría de Concaran. Observaciones: El Pd. y su corresp. Insc. de Dominio se encuentra a nombre de Roque Edmundo Contreras con una sup. de 1 ha 5168,50 m² y 13 ha 0080 respectivamente al cual se afecta parcialmente en 360 m².
- 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 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.

- 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 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