



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 CINCUENTA Y DOS.

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

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**MONROY SUSANA ALICIA S/POSESION VEINTEAÑAL S/POSESION VEINTEAÑAL**" EXPTE Nº **212055/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 19/20 se presenta SUSANA ALICIA MONROY promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de un inmueble ubicado en Ex Ruta Provincial Nº 1 s/n del Paraje Piedra Blanca, partido Merlo, departamento Junín, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Alejandro Fernández y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, con fecha 23 de diciembre de 2.010, bajo el Nº 6/231/10 se designa como **PARCELA "A"**, con los siguiente linderos, medidas y superficies conforme Plano de Mensura obrante a fs. 8, con una superficie total de DOS MIL CIENTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS (2.129,80 m²). Dicho inmueble carece de inscripción dominial y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 1357 de la Receptoría de Merlo a nombre de Jesús Clodomiro Orozco. **Observaciones:** el presente plano afecta parcialmente al Padrón 1357 a nombre de Jesús Clodomiro Orozco, con una superficie de 1 ha. 3741 m². El presente se superpone parcialmente al plano 6/103/00 confeccionado por el Ing. Agrim. Fariello en octubre de 2000.

En cuanto a los hechos manifiesta que accedió a la posesión publica, pacifica e ininterrumpida del inmueble objeto de la presente causa, en virtud de la tradición que del mimo le hiciera la Sra. Teresa Nelly Olmos con anterioridad a la

formalización de la cesión de derechos y acciones posesorias mediante Escritura Publica N° 301 de fecha 28//12/2010.

Le correspondió a la cedente por compra que le efectuara al Sr. Juan Ramón Giunta, mientras a que este ultimo le correspondió el inmueble en mayor extensión como heredero de Jesús María Orozco y por la posesión continua, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años.

Destaca la actora que durante el tiempo de la posesión ha llevado a cabo diversos actos posesorios, tales como: cerramiento de todo el perímetro con alambrado, limpieza y desmalezamiento, plantación de árboles frutales, conexión de agua potable, etc. Efectúa demás precisiones a las que me remito. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 22 obra copia certificada de contrato de cesión de derecho y acciones.

A fs. 30/31 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de JESUS CLODOMIRO OROZCO y JUAN RAMON GIUNTA y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 36 obra acta de defunción del demandado Sr. Jesús Orozco.

A fs.40/43 obran edictos publicados en el Boletín Oficial y Diario de la Republica por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 62, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 63.

A fs. 32 obra acta de constatación de colocación de cartel lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 46 obra cedula debidamente diligenciada al demandado Juan Ramón Giunta.

A fs. 57/vta se acompaña copias de acta de matrimonio, acta de defunción y partida de nacimiento a los fines de acreditar que el Sr. Jesús Clodomiro Orozco, Jesús Orozco y/o Clodomiro Orozco son una única e idéntica persona, a lo que se hace lugar a fs. 60.

A fs. 64 se abre la causa a prueba. A fs. 65 el actor ofrece prueba. A fs. 71 se provee la prueba ofrecida por el actor.

A fs. 80/82 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 90 obra acta de inspección ocular efectuada por la juez de paz de Santa Rosa del Conlara. A fs. 95/96 obra audiencia supletoria de Omar Alberto Orozco.

Con fecha 22/09/14 obra oficio diligenciado de la Municipalidad de Merlo que informa que el inmueble objeto de autos, corresponde a la Titular Sra. Monroy Susana Alicia, Numero de Cuenta 010371, generando Tasas por Servicios a la Propiedad como Categoría 3 suburbana.

En fecha 15/04/15 se clausura el periodo de prueba. Con fecha 7/09/15 se acompaña certificado de libre deuda y fotocopia de DNI de la actora. Con fecha 16/09/15 se adjunta contestación de oficios de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales y R.P.I. (informe de domino) del inmueble objeto de autos.

Con fecha 11/04/16 obran oficios informados de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 5/07/16 se acompaña DNI, libre deuda, e informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en relación al plano de mensura 6/231/10, (no existen superposiciones ni modificaciones y no afecta tierras fiscales).

Con fecha 2/11/16 se celebra acta firmada por el SR. JUAN RAMON GIUNTA ante el actuario, donde presta conformidad al presente trámite. Con fecha 7/11/16 se acumula el Escrito Suelto N° 212055/1 al principal.

Con fecha 22/11/16, se efectiviza el pase a autos para dictar sentencia definitiva, 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 la actora 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 él como verdadero dueño.

En autos, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en autos a fs. 80/82, de donde se desprende los siguientes relatos los que son coincidentes entre los testigos.

A fs. 80, el Sr. De Martino Norberto Néstor relata: A la 3ra: yo sé que los poseedores es Teresa Olmos la madre de Alicia y ahora Alicia es la poseedora actual. Anterior a Teresa Olmos fue Juan Ramón Giunta. La Sra. Olmos lo posee desde el año 2001/2002 según tengo conocimiento. A la 4ta: los que la realizaron fueron Alicia Monroy y la madre, tiene alambre perimetral, un portón de acceso (tranquera) en el fondo tiene una pared y el terreno se encuentra limpio. A la 5ta: si así lo considera. Concedida la palabra al Dr. Fara formula las siguientes preguntas. Para que diga, si sabe cómo llego el Sr. Giunta a la posesión inmueble objeto de la litis. Responde: no eso no lo se. Para que diga, si sabe cómo llego la Sra Olmos en la posesión del inmueble. Responde: la Sra. Olmos le compra al Sr Giunta. Para que

diga si entre la posesión de Giunta y la posesión de Olmos hubo alguna otra posesión de otra persona. Responde: no hubo posesión intermedia. Para que diga si la posesiones aludidas fueron ejercidas pacíficamente. Responde: si fueron pacíficamente. Para que diga si las posesiones han sido públicas. Responde: si

A fs. 81, la Sra. Myriam Elisabeth Chacón, declara: A la 2da: si conozco el lugar, esta todo cerrado y limpio. A la 3ra: el dueño era Jesús Clodomiro Orozco y lo cede a su hija María Jesús Orozco y esta a su vez a Juan Ramón Giunta (hijo de María Jesús Orozco) y este se lo vende a Teresa Olmos, y esta a su vez a Monroy Alicia. Lo sé porque mi marido es Orozco Domingo (fallecido) es nieto de Clodomiro Orozco. Teresa la conozco hace 15 años, creo que lo compro en el 2001 el terreno. A la 4ta: tiene alambre olímpico, en el norte tiene todo una tapia, sobre el este tiene posteado y hay alambre de hilos, y su frente al sur alambrado con una tranquera de quebracho, incluso está el cartel de posesión veinteñal. Está perfectamente limpio, siempre paso y lo veo. Lo sé porque Alicia le presta el terreno a mi sobrino para poner ahí una yegua y un potrillo. A la 5ta: si los vecinos, si así lo considera. Concedida la palabra al Dr. Fara quien formula las siguientes preguntas. Para que diga si entre la posesión de Giunta y la posesión de Olmos hubo alguna otra posesión de otra persona. Responde: que yo sepa no. Para que diga si entre la posesión de Olmos y la posesión de Alicia Monroy hubo alguna otra posesión del mismo inmueble por otra persona. Responde: no hubo. Para que diga el testigo si la posesiones aludidas fueron ejercidas pacíficamente. Responde: si fueron pacíficamente. Para que diga el testigo si las posesiones han sido públicas. Responde: si, por que incluso fue el primer lote que vendió el Sr Giunta.

A fs. 84 el Sr. Orozco Omar Alberto declara: “A la 3ra: Después de mi primo fue vendido a la madre de Alicia y después quien queda con el terreno es ella (Alicia Monroy). Esto desde el 2001 que compra la madre de Alicia el terreno. Ese terreno pasa de mi abuelo (Sr. Jesús Clodomiro Orozco) a mi tía (María Jesús Orozco) y después ese terreno pasa como herencia a mi primo (Juan Ramón Giunta hijo de María Jesús) que es quien le vende a la madre de Alicia. A la 4ta: Ese terreno lo cerraron totalmente de un costado con alambre olímpico, al fondo está cerrado con tapia de block, desde el naciente esta con alambre y posteado todo nuevo, y de

frente está cerrado con postes de quebracho y una tranquera de dos hojas. El terreno está bien cuidado, a veces mis pibes llevan los caballos a pastar y está bien limpito y al costado del alambre olímpico hay grateus. Tiene agua. Los arreglos y mejoras fueron hechos por la madre de Alicia y Alicia desde que ella compra cierran el terreno. A la 5ta: Está a la vista.

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 la actora, 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 la posesión de sus antecesores y la suya, ejerciéndola en forma publica, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, cuestión que ha sido probada con las testimoniales aportadas. Que a fs. 22 del expte papel, obra copia certificada por ante el actuario de Escritura Nº 301 de fecha 28 de diciembre de 2010 por la cual la Sra. Teresa Nelly Olmos cedió y transfirió a favor de la actora todos los derechos y acciones emergentes del boleto de cesión de derechos y acciones posesorias.

Que surge del la presentación de fecha 11/4/16, que el inmueble objeto de autos fue inscripto a nombre del demandado Juan Ramon Giunta, explicando el mismo en fecha 2/11/16 las razones de porque el inmueble fue inscripto a su nombre, prestando conformidad a la inscripción del tramite a favor de la aquí actora.

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 del 28 de diciembre de 2010, (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 SUSANA ALICIA MONROY 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 28 de diciembre de 2010.

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), atento no haber mediado oposición, y prestada conformidad al presente proceso por parte de unos de los demandados, mientras que el otro es fallecido, 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. 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 SUSANA ALICIA MONROY DNI N° 18.076.977 a partir del 28 de diciembre de 2010, de un inmueble ubicado en Ex Ruta Provincial N° 1 s/n del Paraje Piedra Blanca, partido Merlo, departamento Junín, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Alejandro Fernández y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, con fecha 23 de diciembre de 2.010, bajo el N° 6/231/10 se designa como **PARCELA "A"**, con los siguiente linderos, medidas y superficies conforme Plano de Mensura obrante a fs. 8, con una superficie total de DOS MIL CIENTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS (2.129,80 m²). Dicho inmueble carece de inscripción dominial y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 1357 de la Receptoría de Merlo a nombre de Jesús Clodomiro Orozco. **Observaciones**: el presente plano afecta parcialmente al Padrón 1357 a nombre de Jesús Clodomiro Orozco, con una superficie de 1 ha. 3741 m². El presente se superpone parcialmente al plano 6/103/00 confeccionado por el Ing. Agrim. Fariello en octubre de 2000.
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. 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 –