



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

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO SESENTA Y UNO.**

Concaran, San Luís, diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: “**BULACIO NELIDA DEL CARMEN C/DERVAHANIAN ELSA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” EXP **246594/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 19/21 se presenta por derecho propio la Sra. NELIDA DEL CARMEN BULACIO 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 ex Ruta Provincial N° 1, esquina Calle s/n de la localidad de Villa Larca, partido Larca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 4/40/12 en fecha 13 de julio de 2.012, se designa como **PARCELA “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 3, con una superficie de MIL CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS, (1.161 m<sup>2</sup>, 10 dm<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 42 (Ley 3236) de Chacabuco- F° 165- N° 6421 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 400522 de la Receptoría de Concaran. **Observaciones:** El padrón y su correspondiente Insc. de dominio a nombre de Elsa Dervahanian, con una superficie de 3905,50 m<sup>2</sup> se lo afecta parcialmente con la superficie la presente. Se superpone con la Parc. 3 de plano 4/36/91 conf. por el Agrim. Roberto Martínez, aprobado el 22 de Febrero de 1995.-

En cuanto a los hechos relata la actora que le corresponde el inmueble en virtud de compra efectuada en fecha 2/01/1991 a la Sra. Elsa Dervahanian y su

marido mediante boleto de compraventa. Que a partir de esa fecha la actora comenzó a ejercer la posesión en calidad de dueña, de manera continua, publica, pacífica e ininterrumpida.

Que durante el lapso de la posesión de mas de 20 años, ha realizado diversos actos de posesión tales como desmalezamiento, forestación, cierre perimetral con alambrado, limpieza y mantenimiento de árboles frutales entre otros actos citados a los que me remito. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 32 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de ELSA DERVAHANIAN y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 49/52 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 54, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 55.

A fs. 37/38, obra vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 58 se hace lugar a la información sumaria solicitada, a fin de averiguar el domicilio real de la demandada, librándose los oficios pertinentes.

A fs 61 y fs. 64 la Secretaria Electoral Provincial y Nacional respectivamente, informando este ultimo que la Sra. ELSA DERVAHANIAN se encuentra fallecida. A fs. 70 se aprueba la información sumaria rendida.

A fs. 72 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 6/11/14 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 29/10/14 obra informe del actuario donde se deja constancia de la reserva de CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 28/10/14.

Con fecha 10/12/14 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 30/07/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 6/08/15. Con fecha 11/08/15 la actora acompaña alegatos.

Con fecha 23/09/15 se acompaña informe de dominio y de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no afecta tierras fiscales), actualizado y libre de deuda del inmueble objeto de los presentes autos.

Con fecha 13/10/15, se llama autos para dictar sentencia, y se deja sin efecto en fecha 2/02/16 ordenando se corra nueva vista al Sr. Defensor General conforme su dictamen de fecha 06/08/15.

Con fecha 15/02/16 el Sr. Defensor de Ausentes evacua la vista conferida solicitando se subsane error respecto de los informes de dominio acompañados.

Con fecha 24/02 y 29/03/16 se cumple con la medida ordenada acompañándose informes de dominio, oficio diligenciado de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y libre de deuda expedido por la D.P.I.P.

Con fecha 01/04/16 se llama a autos para dictar sentencia, suspendiéndose los términos mediante decreto de fecha 1/08/16, por el cual se ordena que el Sr. Ignacio Bustamante, preste conformidad o no con el presente tramite, lo que es cumplimentado mediante escritos de fecha 19/08 y 25/08/16.

Con fecha 31/08/16 se cumplimenta 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

Nº 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 esa 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 10/12/15, donde se desprenden los siguientes relatos de los testigos, que resultan coincidentes respecto de lo siguiente: el Sr. Contrera Jorge Luís relata: "A la tercera: es la Sra. Nelida del Carmen Bulacio, es la única que yo conozco. A la cuarta: no. A la quinta: hace mas de veinte años. A la sexta: si. A la séptima: si, también si, se encuentra limpio, cerrado. A la octava: No. A la novena: Si. El Dr. Rubira pregunta para que diga en referencia a las mejoras que ha visto en el inmueble si puede detallar como esta cercado el mismo actualmente, responde: Con alambre perimetral.

El Sr. Quiroga Rafael Alfredo relata: "A la tercera: si, la Sra. Nelida Bulacio de Bustamante. A la cuarta: No! eso no lo se. A la quinta: Yo desde que tengo conocimiento hace más de 20 años que sé que es de ella. A la sexta: Si. A la séptima: Si, también siempre se mantenido limpio el terreno, no se ha construido pero siempre se ha mantenido la limpieza. A la octava: No, que yo sepa no.

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 descriptos, 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, que lo compro junto a su esposo don Ignacio Bustamante, fallecido en el año 1996 y que continua a partir de ese momento con la posesión del inmueble a título propio y de manera pública, pacífica e ininterrumpida, llevando a cabo diversos actos posesorios.

De autos surge que la actora ha declarado bajo juramento que su esposo no tiene herederos, siendo importante destacar que dicha posesión no ha sido objeto de reclamo por parte de persona alguna.

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 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 Nelida del Carmen Bulacio a partir de la fecha en que falleció su esposo, considero como fecha de inicio de la posesión a título propio, el día 5 de setiembre de 1996.

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 NELIDA DEL CARMEN BULACIO 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. Ricardo Javier Rubira 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 Art. 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 NELIDA DEL CARMEN BULACIO DNI N° F5.189.110 a partir del 5 de setiembre de 1996, de una fracción de terreno ubicada en ex Ruta Provincial N° 1, esquina Calle s/n de la localidad de Villa Larca, partido Larca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 4/40/12 en fecha 13 de julio de 2.012, se designa como **PARCELA** "A" y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 3, con una superficie de MIL CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS, (1.161 m<sup>2</sup>, 10 dm<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 42 (Ley 3236) de Chacabuco- F° 165- N° 6421 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 400522 de la Receptoría de Concaran. Observaciones: El Pd. y su correspondiente Insc. de dominio a nombre de Elsa Dervahanian, con una superficie de 3905,50 m<sup>2</sup> se lo afecta parcialmente con la superficie la presente. Se superpone con la Parc. 3 de plano 4/36/91 conf. por el Agrim. Roberto Martínez, aprobado el 22 de Febrero de 1995.
- 2) Imponer las costas a la actora.
- 3) Regular los honorarios profesionales del Dr. Ricardo Javier Rubira en el 17 % del monto del proceso, con más 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.

- 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*