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 SESENTA Y DOS.

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

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **" RIVEROS DIAZ VILMA NORA S/ POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE Nº 212058/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 25/26 se presenta VILMA NORA RIVEROS DIAZ 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 Luís, 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 6/233/10 se designa como **PARCELA "A"**, con los siguiente linderos, medidas y superficies conforme Plano de Mensura obrante a fs. 11, con una superficie total de NOVECIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (903,64 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 fecha 20/12/1999 por compraventa efectuada a Juan Ramón Giunta, Escritura Publica Nº

210 de fecha 17//09/2010. Que a su vez al Sr. Juan Ramón Giunta le correspondió por la posesión continua, pacifica e ininterrumpida por más de veinte años.

Relata que durante el tiempo de la posesión, la actora ha llevado a cabo diversos actos posesorios: cerramiento de todo el perímetro con alambrado, limpieza y desmalezamiento, construcción de su vivienda, conexión de los servicios de luz y agua potable. Efectúa demás precisiones a las que me remito. Acompaña acta de defunción del demandado Sr. Jesús Orozco. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 37 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de JESUS CLODOMIRO OROZCO y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs.43/46 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. 74, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 75.

A fs. 38 obra acta de constatación de colocación de cartel lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 49/53 se acompaña documental a fin 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. 58.

A fs. 66 se acompaña cedula debidamente diligenciada al demandado Juan Ramón Giunta.

A fs. 83 obra agregada inspección judicial (CD) (Art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 13/05/2014.

A fs. 88 se abre la causa a prueba. A fs. 88 el actor ofrece prueba la que es proveída a fs. 90.

Con fecha 3/10/14 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

En fecha 9/06/15 se clausura el periodo de prueba.

Con fecha 24/08/15 obra mandamiento debidamente diligenciado por el Oficial de Justicia, acompañando acta de constatación.

Con fecha 15/03/16 se acompaña oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. Con fecha 14/04/16 se acompaña informe de dominio.

Con fecha 9/08/16 se adjuntan libre deuda e informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no afecta tierras fiscales, no existe superposición ni modificación).

Con fecha 7/11/16 se dicta medida para mejor proveer y se acumula el Escrito Suelto Nº 212055/1 al principal.

Con fecha 2/11/16 se adjunta acta del Sr. Juan Ramón Giunta con firma certificada por ante el actuario, prestando conformidad al presente trámite.

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 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 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 en fecha 3/10/14, de donde se desprende los siguientes relatos los que son coincidentes entre los testigos.

El Sr. Aguirre Fermin Antonio, relata: “A la segunda: Si, lo conoce. Conoce todo esto es lo que heredo Giunta Ramón. A la tercera: Yo he ido ahí en el año 2000 y ya habían comprado antes la Sra. Vilma Riveras. NO sabe fecha cierta pero antes del año 2000, y antes de Vilma el propietario era Juan Ramón Giunta ("Viky") él le vendió a Vilma. Yo tengo entendido que la madre de Viky Giunta le dio a él todo ese predio como anticipo de herencia. A la cuarta: La Sra. Vilma compro el lote vacío, después se hizo una casita casi al fondo y ahora esta haciendo otra mas adelante que seria mas cerca de la Ruta 1. El inmueble esta cerrado con alambre. Tiene luz y agua, gas no tiene. Las mejoras fueron realizadas por la Sra. Vilma y el marido y con la ayuda de algunos vecinos entre los que me incluyo. A la quinta: Si esta a la vista de la calle hay una gente viviendo al fondo ahí. Yo hace un tiempo que no voy por ahí.

El Sr. Miguel Ángel Zaragoza, declara: A la segunda: Si, si lo conoce. A la tercera: El Dr. reformula la pregunta: Para que diga el testigo si sabe quien es el poseedor actual de ese Inmueble y en su caso desde cuando. Responde: La Sra. Vilma Riveros Díaz, esa operación se hizo alrededor del año 2000 o antes. Viky Giunta vino a mi inmobiliaria a vender el terreno no tenia papeles tenia cesiones porque era un adelanto de herencia y luego la Sra. Vilma me fue a consultar además sobre la veracidad de los papeles y todo eso para su seguridad, pero no recuerdo si esa operación se hizo en la inmobiliaria Para que diga quien era el poseedor del

inmueble, previo a la posesión de la Sra. Riveros Díaz. Responde: Viky Giunta. A la cuarta: se construyo una casa en 1ra Instancia en el fondo del terreno y recientemente se construyo un departamento en el frente y eso lo hizo todo Vilma Riveros Díaz. Creo que si esta cerrado con alambrado tiene un portón adelante. Tiene luz y agua. A la quinta: Si. Se ve. Incluso ella hizo todos los trámites para la luz, el agua y planos municipales. Concedida la palabra al Dr. Fara pregunta: Para que diga el testigo a que distancia vive el declarante del inmueble objeto de la litis. Responde: Unos 400 o 500 metros (5 o 6 cuadras), vivo sobre la misma Ruta que esta la propiedad (Ruta 1). Para que diga si sabe por cuantos años aproximadamente poseyó Juan Ramón Giunta (VIKY) antes de vendérselo a Riveros Díaz. Responde: Fue unos cuantos años porque él me comento que se lo dio la madre como adelanto de herencia, calculo unos 10 años.

La Sra. Cuello Maria Sabina declara: A la segunda: Si lo conoce porque ella vive por la Ruta 1 he vivido toda la vida ahí. Esta a no más de cinco cuadras de mi casa. A la tercera: El Dr. reformula la pregunta: Para que diga el testigo si sabe quien es el poseedor actual de ese inmueble y en su caso desde cuando. Responde: Bueno yo lo que se que Maria Orozco recibió la herencia del padre y de ahí se la paso a su hijo Ramón Giunta y la actual poseedora es Vilma Riveros porque VIKY Giunta (Juan Ramón Giunta) se la vendió. A la cuarta: La Sra. Vilma hizo la casa, se lo ve muy bien al terreno, tiene dos casas, esta alambrado. Tiene luz yagua. A la quinta: si. El Dr. Fara pregunta: Para que diga desde cuando tiene su domicilio en el lugar que ha consignado. Responde: Yo he nacido ahí. Es mi casa paterna siempre viví ahí. Para que diga el testigo si entre las posesiones de Jesús Clodomiro Orozco, Maria Jesús Orozco, Juan Ramón Giunta, y Vilma Riveros Díaz, hubo alguna Interrupción Responde: No, no, yo que sepa no. Para que diga el testigo si las mismas posesiones aludidas han sido siempre pacíficas. Responde: Si siempre han sido pacíficas, no ha habido ningún problema, no me he enterado de nada.

La Sra. Cayuan Antillanca Rosa Inés, declara: “A la segunda: Si conoce. A la tercera: El Dr. reformula la pregunta: Para que diga si sabe quien es el poseedor actual de ese inmueble y en su caso desde cuando. Responde: Vilma Rivero Díaz. Como desde el año 2000 más o menos. Para que diga quien era el

poseedor del inmueble, previo a la posesión de la Sra. Riveros Díaz. Responde: El dueño era Giunta. A la cuarta: Hay una casa adelante que es de dos pisos, atrás tiene otra casa que es donde ella tiene cerrado, tiene luz y agua. Para que diga el testigo a Que distancia tiene su domicilio del inmueble objeto de la litis. Responde: más o menos cinco cuadras. Para que diga el testigo si sabe si las posesiones de Giunta y de Riveros Díaz han sido pacificas. Responde: Si. Para que diga el testigo si sabe si las mismas posesiones referidas han sido publicas. Responde: Si. Para que diga el testigo si las mismas posesiones han sufrido alguna interrupción. Responde: no. Para que diga el testigo cuanto tiempo hace que se encuentra radicada en Merlo (San Luís). Responde: 24 años más o menos

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, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, cuestión que ha sido probada con las testimoniales aportadas. Que a fs. 21 del expte papel, obra copia certificada de boleto de compraventa de fecha 20 de diciembre de 1999 suscripto entre el Sr. Juan Ramón Giunta y la actora por la cual Giunta le vendió el inmueble objeto de autos.

Que surge de la presentación de fecha 15/03/16, que el inmueble objeto de autos fue inscripto a nombre del demandado Juan Ramón 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 del contrato de compraventa de fecha 20 de diciembre de 1999, (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 VILMA NORA RIVEROS DIAZ 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 20 de diciembre de 1999.

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 siendo que ha prestado conformidad al presente proceso unos de los demandados, mientras que el otro resulta ser 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, con mas el 40 % si hubiere actuado como apdoerado. 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 VILMA NORA RIVEROS DIAZ DNI Nº 92.798.153 a partir del 20 de diciembre de 1999, de un inmueble ubicado en Ex Ruta Provincial Nº 1 s/n del Paraje Piedra Blanca, partido Merlo, departamento Junín, provincia de San Luís, 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 6/233/10 se designa como **PARCELA "A"**, con los siguiente linderos, medidas y superficies conforme Plano de Mensura obrante a fs. 11, con una superficie total de NOVECIENTOS TRES METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (903,64 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.

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 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, ofíciese 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 –