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 DIECISIETE

Concarán, San Luís, quince de marzo de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**DIAZ FLAVIA LAURA C/ROCCA EMILIO PEDRO S/POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE 209782/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 17/19 se presenta la Sra. Analia Luisa Canuti, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en calle Publica s/nombre del Paraje Piedra Blanca (arriba), Partido de Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 6/117/92, confeccionado por el Agrimensor Oscar M. Fariello y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 22 de agosto de 1.994, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 45, se designa como **PARCELA** "**5**" con una superficie de MIL TRECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (1.360,86 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 23 de Junín- Folio 307- Nº 2.699 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón Nº 520.288 de la Receptoría de Merlo a nombre de Emilio Pedro Rocca. Observaciones: Padrón y dominio registrado a nombre de Emilio Pedro Rocca. Empadronado con una sup. de 1.302 m² totalmente a la presente mensura. Sobre el saldo de superficie no se localiza padrón.

En cuanto a los hechos manifiesta la actora que accede a la posesión del inmueble objeto de autos, en virtud de contrato de permuta celebrado con el Sr. Primo Herman López de fecha 17 de abril de 1995.

A su vez el inmueble fue adquirido por Primo Herman López, por medio de contrato de compraventa en fecha 28 de marzo de 1994 al Sr. Juan Carlos Andreotti quien a su vez lo había poseído por el plazo y término de ley.

El inmueble se encuentra cerrado en todos sus costados con alambrado, parquizado y forma parte del parque de la casa de la actora. Que en la suma de los años de posesión ejercida por todos los dueños en virtud del instituto de accesión de posesiones se encuentra cumplido el término de años exigido por la ley. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 32/33 obra escritura Nº 33 de cesión de derechos y acciones posesorias, con firmas certificadas. A fs. 43/47 obra informe de catastro y tierras fiscales.

A fs. 50/51 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de EMILIO PEDRO ROCA 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. 52 obra acta de colocación de cartel indicativo del inmueble, con lo que se ha dado publicidad del presente proceso.

A fs. 56/59 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos según lo informa el actuario a fs. 78, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 79 solicitando medidas.

A fs. 74 obra cedula debidamente diligenciada al demandado Sr. Emilio Pedro Rocca. A fs. 83 obra contestación de oficio de la Secretaria Electoral de S. Luís.

Con fecha 20/09/14 se adjunta contestación de oficio del DPIP. Con fecha 26/09/14 se acompaña libre deuda del inmueble objeto de autos.

Con fecha 19/12/14 se acompaña oficio diligenciado de la Secretaria Electoral Nacional. Con fecha 30/03/15 obra contestación de oficio de la Municipalidad de Merlo.

Con fecha 30/03/15 se acompaña contestación de oficio de la Municipalidad de Merlo. Con fecha 22/05/15 obra respuesta emitida por la Comisaría de MERLO, en relación al ciudadano (demandado) Emilio Pedro Rocca.

Con fecha 10/07/15 se aprueba la información sumaria rendida en autos tendientes a determinar el domicilio del demandado y se abre la causa a prueba, proveyéndose en fecha 10/11/15 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

Con fecha 24/08/15 obra informe del actuario por medio del cual se adjunta CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 19/08/15.

Con fecha 1/12/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial

Con fecha 2/03/16 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 19/05/16 sin objeciones que formular a la prueba producida.

Con fecha 01/06/16 se acompaña certificado de libre deuda del inmueble objeto de autos.

Con fecha 28/09/16 se acompaña informe de dominio del inmueble objeto de autos.

Con fecha 19/08/16 se adjunta oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no existe modificación ni superposición).

Con fecha 7/10/16 se llama autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

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 Nº 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, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en autos en fecha 01/12/15, de donde se desprende los siguientes relatos los que son coincidentes entre los testigos.

El Sr. **Sebastián Enrique Juri** declara: “A la 3ra: Flavia Díaz, la mamá se lo dejó en el 2013 anteriormente había otros dueños de esa propiedad, el Sr. López y Andreotti como en la década del 70, yo lo conozco por vecindad. A la 4ta: Desde el 2013. A la 5ta: la Sra. Canuti que era la mama de Flavia desde el año 1995 estaba ella, antes estaba el Sr. López y anteriormente el Sr. Andreotti desde la década del 70 que estuvo hasta 1994, se lo vende a López y López se lo vende a Canuti en 1995 y hasta la actualidad lo tiene Flavia Díaz. A la 6ta: Como dueños. A la 7ma: Se mejoro el alambrado, limpieza del terreno en general, lo que mas se ve el alambrado perfecto, hay una casa, tiene todos los servicios, en la

casa vive Flavia, estas mejoras se han hecho en los últimos años, antes estaba mas descuidado, antes había un alambrado mas rustico después se fue mejorando, a medida del paso del tiempo se fue mejorando paulatinamente. A la 8va: No.

La Sra. **Samara Anahi Ortega** declara: "A la 3ra: se porque la veo todos los días cuando salgo a la tranquera de mi casa veo que ella sale de ahí, es mi vecina la Sra. Flavia Díaz. A la 4ta: Hará dos años desde el 2013. A la 5ta: en todo los años 70 fue de Andreotti que se lo vende a López Erhman en 1994 y López se lo vende a la Sra. Canutti en 1995 que es la mamá de Flavia, que en el año 2013 se lo dio y Flavia vive a hasta la actualidad, la mama se lo donó. A la 6ta: **c**omo dueños, siempre fueron dueños. A la 7ma: Siempre estuvo alambrado, un alambrado precario se caía por partes, pero siempre estuvo cerrado, siempre estuvo cuidado y desde que está Flavia le han hecho alambrado nuevo, han podado las plantas, le hicieron una tranquera nueva, tiene todos los servicios, luz, cable. A la 8va: no, que yo sepa no. A la 9na: Si, siempre hubo gente cuidando y mejoras siempre hay, se ocuparon. A la 10ma: Si, ha sido pública y pacifica también.

El Sr. **Pablo Oscar Aguilera** declara: "A la 3ra: El actual poseedor es Flavia Díaz, la veo cuando cruzo por la calle. A la 4ta: hará un par de años. A la 5ta: el anterior poseedor ha sido Andreotti Carlos unos 20 años atrás, después de Andreotti López, después de López Canuti, Andreotti estaba por el año 1990 después se lo vende a López y López se lo vende a Amalia Canuti y después esta Flavia Díaz que es la hija de la Sra. Canuti, la Sra. Díaz vive allí hasta la actualidad. A la 6ta: yo a los anteriores poseedores los veía como dueños. A la 7ma: yo recuerdo que Andreotti una vez desmontó un poco, López arreglo la acequia, Canuti hizo más limpieza y me parece que hicieron una casita al fondo, nunca entre pero se veía una construcción y Díaz ha puesto un cerco perimetral con cordón y tela y se ve más limpio, porque la casa está al fondo, primero estuvo delimitado precariamente y después se fue mejorando. A la 9va: No, no conozco.

A la 9na: si, continúa. A la 10ma: Si, publica, pacífica y a la vista del todo el mundo.

La Sra. **Molinari Amelia Matilde** declara: "A la 3ra: El actual poseedor es Flavia pero se lo donó la madre la Sra. Amalia Canuti, lo sé porque vivo al frente somos vecinas. A la 4ta: Flavia debe hacer dos años desde el 2013 que está viviendo ahí. A la 5ta: Amalia lo compró en el año 1995, se lo compró a Herhman López, López se lo compró a Andreotti no mucho tiempo antes, yo llegue al barrio en 1985 y Andreotti ya era dueño desde muchos años antes, Flavia vive allí en la actualidad. A la 6ta: como dueños, a los únicos tres que yo conocí como dueños. A la 7ma: siempre estuvo alambrado el terreno de al lado era mío antes, Andreotti cortaba el pasto, Canuti empezó a construir la casa Flavia la está terminando vive en la casa, esta parquizado, tiene luz, agua, cable, tiene tranquera de madera antes había una de alambre, está todo cerrado con alambre, una parte tiene alambre tejido. A la 8va: No, que yo sepa nunca, nadie, a los únicos que conocí fue a ellos. A la 9na: Si, si Andreotti le vendió a López y López a Canutti. 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.

El día 19/08/15, el Dr. Daniel Sanchiño, Secretario del juzgado se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 6/117/92 de la Parcela 5, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

Así, entiendo que el Animus Dominis de la actora, 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.

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 ha demostrado que posee el inmueble por mas de veinte años, ello en virtud de la accesiones de posesiones acreditada en autos, ejerciendo la posesión en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble. Que Amalia Luisa Canuti, (actora) adquirió al Sr. López Primo Ehrman la parcela objeto del presente juicio por medio de contrato de permuta en fecha 17/04/1995

A fs. 2 obra contrato de compraventa de fecha 28 de marzo de 1994 por medio del cual el Sr. López Primo Ehrman le compro dicha parcela al Sr. Juan Carlos Andreotti. A fs. 32/33 obra escritura Nº 33 de cesión de derechos y acciones posesorias, con firmas certificadas, donde la actora le cede a favor de su hija Flavia Laura Díaz todos los derechos y acciones posesorias que posee respecto del inmueble objeto de autos.

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 inicio de la posesión, el 28/3/1994. (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 FLAVIA LAURA DIAZ en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor 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, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (art. 68 CPCC), toda vez que, al ser el demandado persona desconocida, 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 de los letrados de la actora, Dr. Jorge Huberto Flores, Dr. Eduardo E. Ponce, Dra. Maria Isabel Arce y Dr. Luís Alberto Angeli en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en las distintas etapas del presente proceso y que no ha existido controversia en el mismo, con mas el 40% para los que hubieren actuado como apoderados. Del porcentaje regulado corresponde el 20 % para los Dres. Jorge Huberto Flores y Eduardo E. Ponce en conjunto, el 10 % para la Dra. Maria Isabel Arce y el 70 % restante para el Dr. Luís Alberto Angeli.

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 al 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 FLAVIA LAURA DIAZ, DNI Nº 33.546.491, tomando como fecha de inicio de la posesión el 28/3/1994, de una fracción de terreno ubicado en calle Publica s/nombre del Paraje Piedra Blanca (arriba), Partido de Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 6/117/92, confeccionado por el Agrimensor Oscar M. Fariello y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 22 de agosto de 1.994, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 45, se designa como **PARCELA** "**5**" con una superficie de MIL TRECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (1.360,86 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 23 de Junín- Folio 307- Nº 2.699 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón Nº 520.288, de la Receptoría de Merlo. Observaciones: Padrón y dominio registrado a nombre de Emilio Pedro Rocca. Empadronado con una sup. de 1.302 m² totalmente a la presente mensura. Sobre el saldo de superficie no se localiza padrón.
2. Imponer las costas a la actora.
3. Regular los honorarios de los letrados patrocinantes de la actora, Dr. Jorge Huberto Flores, Dr. Eduardo E. Ponce, Dra. Maria Isabel Arce y Dr. Luís Alberto Angeli en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % para que el que hubiere actuado como apoderado. Del porcentaje regulado corresponde el 20 % para los Dres. Jorge Huberto Flores y Eduardo E. Ponce en conjunto, el 10 % para la Dra. Maria Isabel Arce y el 70 % restante para el Dr. Luís Alberto Angeli. 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 al 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 –

Certificate No: 182098-2015-AQ-ARG-INMETRO