



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 VEINTICUATRO.-**

Concaran, San Luís, 23 de marzo de dos mil diecisiete.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: “**DIAZ OSCAR EVACIO C/CARMEN M. DE ORTIZ S/POSESION VEINTEAÑAL**” EXPTE Nº 258144/13, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 38/40 se presenta DIAZ OSCAR EVACIO por derecho propio, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de un inmueble rural ubicado en calle San Martín s/n esquina Sarmiento de la localidad de San Martín, Partido de San Martín, Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 5/43/13, confeccionado por el Ing. Agrim. Alberto Echenique y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 8 de agosto de 2.013, se designa como **PARCELA "25"** con una superficie de UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CON SETENTA Y TRES METROS DECIMETROS CUADRADOS (1.455,73 m<sup>2</sup>) según plano de mensura obrante a fs. 19. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón Nº 490.001 de la Receptoría de San Martín a nombre de Carmen M. de Ortiz. **Observaciones:** el padrón consignado se encuentra a nombre de Carmen M. de Ortiz, sup.= 1.459,00 m<sup>2</sup>, afectado en forma total. El presente se superpone en forma total a plano 5/27/85 del agrimensor Eduardo Femenia.

En cuanto a los hechos, afirma el actor, que posee el bien inmueble descrito en forma pública pacífica ininterrumpida y como único dueño desde el día 28/12/2010, fecha en la que adquiere a los Sres. Ángel Ysmael Godoy Nilia, Dolores Godoy, Petrona Ofelia Godoy y Marta Clemira Godoy los derechos posesorios respecto del inmueble objeto de autos, en virtud de contrato oneroso de cesión de derechos y acciones posesorios otorgado en instrumento privado de fecha 28/12/2010 del cual adjunta copia certificada por Juez de Paz, entrando en posesión en esa misma fecha y ejerciéndola en las mismas condiciones hasta el día de hoy. A su vez, los vendedores hubieron el inmueble de referencia por posesión pública pacífica e ininterrumpida, la que comenzó en el mes de enero de 1980 y se mantuvo en las mismas condiciones hasta el día 28/12/2010.

Aduce que desde el mes de enero de 1980 hasta el día 28/12/2010, los antecesores realizaron numerosos y constantes actos de posesión sobre el inmueble objeto de autos tales como: cada 4 meses realizaron la limpieza, plantación de árboles de sombra y plantas florales, construcción y ampliación de una vivienda de material donde vivieron hasta el día 28/12/2010, pago de los impuestos territoriales, conexión a la red de agua potable, conexión a la red de energía eléctrica, etc.

Que desde el año 2010 hasta la fecha, el actor continuo realizando numerosos y constantes actos de posesión sobre el inmueble objeto de autos, tales como: limpieza y plantación de árboles de sombra y plantas florales, contratación de servicio de televisión por cable, pago de los impuestos territoriales y tasas municipales, entre otros actos. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 33/34 obra informe de Catastro y Tierras Fiscales y del Registro de la Propiedad Inmueble de la Prov. de S. Luís.

A fs. 37 obra contestación de oficio de la Secretaria Electoral Nacional informando que la demandada Carmen M. de Ortiz no se encuentra inscripta.

A fs. 43/44 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de CARMEN M. de ORTIZ 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. 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. 55.

Que a fs. 45 obra acta de constatación de colocación de cartel, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 27/10/14 obra contestación de oficio de la DPIP, en referencia a que la titular del padrón de referencia, es la Sra. M. de ORTIZ CARMEN y que la Dirección Martín-San Luís no tiene deuda al 30/09/14.

Con fecha 14/12/14 se acompaña cedula diligenciada a la demandada.

En fecha 26/03/15 se acompañan publicación de edictos en el Diario de la Republica y Boletín Oficial por el termino de ley.

Con fecha 28/04/15 se abre la causa a prueba, proveyéndose en fecha 22/06/15 la prueba ofrecida por el actor, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 16/06/15 obra constancia de la reserva en Secretaria CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 16/06/2015 en los presentes autos.

En fecha 9/07/15 se acompañan oficios debidamente diligenciados a EDESAL y Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

Con fecha 6/08/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 10/08/15 obra actas de ratificación del contrato de cesión de derechos y acciones posesorias de fs. 15 por parte de Marta Clemira Godoy, Alberto Mercau, Nimia Dolores Godoy y Oscar Evacio Díaz.

En fecha 14 y 17/08/15 se acompaña oficio diligenciado a la Dirección de Ingresos Públicos y de la Municipalidad de San Martín.

Que con fecha 20/08/15 se clausura el periodo de prueba, ordenándose se corra vista al Sr. Defensor de Ausentes. Con fecha 9/09/15 el actor acompaña alegatos.

Con fecha 20/09/15 y 21/10/15 se acompaña certificado de libre deuda e informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 23/10/15 se llama autos para sentencia, dictándose medida para mejor proveer en fecha 29/02/16.

Con fecha 7/03/16 se acompaña fotocopia de DNI del actor.

En fecha 10/03/16 se da cumplimiento con la vista al Defensor de Ausentes, el que se expide en fecha 14/03/16. Con fecha 11/10/16 se cumplimenta con lo ordenado en fecha 17/03/16 acompañándose oficio diligenciado de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, (actualización de plano de mensura).

Con fecha 17/10/16 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 N° 4.159 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 los como verdaderos dueños.

En autos, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales de fecha 6/08/15 de donde se desprende el siguiente relato el que resulta coincidente con el resto de los testigos respecto a lo siguiente: *"...que Oscar Evacio Díaz, posee el inmueble desde el año 2010 aproximadamente, cuando se los compro a los anteriores dueños; Ismael Godoy, Dolores Godoy, Marta Godoy y Petrona Ofelia y Godoy Oscar. "...Desde que yo tengo uso de razón, tengo 60 años y desde que soy chico conozco a los Godoy que ya vivían allí, porque yo vivo casa de por medio, y nunca tuvieron problemas con nadie..", (relato de los testigos Mora Ramón y Antonio Tobares). "...Que los anteriores dueños, (los Godoy) eran gente pobre criaban gallinas, tenían quinta y huerta, tenían una casita de adobe y tenían cerrado con alambre y palos...", "...que luego cuando Díaz Evacio comenzó a ejercer la posesión del inmueble, realizo diversas mejoras tales como construcción de una casa y un salón, cierre con alambrado olímpico, él tiene piezas que alquila a los inquilinos, donde vive y con eso hace las mejoras, etc.; (relato de los testigos Miguel Ángel Miranda), el que resulta coincidente con el resto de los testigos. 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" 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 mínimo de veinte años que exige la ley.

En autos, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble en virtud de cesión de derechos y acciones posesorias del inmueble objeto de autos que le hicieron los Sres. Ángel Ysmael Godoy Nilia, Dolores Godoy, Petrona Ofelia Godoy y Marta Clemira Godoy en fecha 28 de diciembre de 2010. A partir de esa fecha, el actor continuó con la posesión pública, pacífica e ininterrumpida hasta el día de la fecha llevando a cabo múltiples actos posesorios sobre dicho inmueble, ello conforme testimoniales merituadas obrantes en autos y demás prueba concordante.

Que a fs. 15 obra Cesión de Derechos y Acciones Posesorias con firma certificada por ante juez de Paz a favor del actor. Asimismo, obran en autos, actas de reconocimiento y ratificación de firma de los cedentes de fs. 15, quienes prestan conformidad al trámite iniciado por la actora.

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 sin perjuicio de que la suscripta le atribuye distinta validez a la transmisión de derechos efectuados por cesión privada de derechos y acciones o cualquier otra forma diferente a la prevista en el Art. 1184 del CC, y atento al criterio unánime de la Cámara de apelaciones departamental, en los autos "LUCIAW, MARIA CRISTINA S/POSESION VEINTEAÑAL" y a fin de evitar un desgaste jurisdiccional innecesario en cuestiones que aparecen discutibles doctrinaria y jurisprudencialmente, entiendo que, en el particular, puede entenderse, y conforme criterio de Cámara mencionado, que el "vinculo de derecho" esta dado por el titulo en virtud del cual se entrego la cosa, siendo suficiente que medie una tradición traslativa de posesión aunque sea defectuosa (voto del Dr. De Battista). Así, conforme el criterio de cámara, una cesión de derechos que no cumpla las formalidades prescriptas en el artículo 1184 del CC, debe considerarse como idóneo vinculo jurídico que admita la unión de las posesiones invocadas.

Así, en mérito 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.

Por último, y conforme lo establece el Art. 1905 Cod. Civil, "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 no solo por el actor sino por sus antecesores, quienes le cedieron los derechos y acciones posesorias, ha superado ampliamente el término exigido por la norma, teniendo como fecha de inicio del derecho real, enero de 1980 (artículo 1905 CodCiv).

En mérito a los antecedentes ut-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 DIAZ OSCAR EVACIO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, desde enero de 1980.

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 sería 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 Dr. Marcos Amaya en el 17 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubiere actuado como apoderado; ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente. 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, lo dispuesto por los Arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., Arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial y Arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada; **RESUELVO**:

1. Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de litis por usucapión a favor de DIAZ OSCAR EVACIO DNI .Nº 11.109.060, tomando como fecha de inicio de la posesión enero de 1980, de un inmueble rural ubicado en calle San Martín s/n esquina Sarmiento de la localidad de San Martín, Partido de San Martín, Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luís, que



conforme al Plano de Mensura N° 5/43/13, confeccionado por el Ing. Agrim. Alberto Echenique y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 8 de agosto de 2.013, se designa como **PARCELA "25"** con una superficie de UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CON SETENTA Y TRES METROS DECIMETROS CUADRADOS (1.455,73 m<sup>2</sup>), según plano de mensura obrante a fs. 19. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 490.001 de la Receptoría de San Martín a nombre de Carmen M. de Ortiz. Observaciones: el padrón consignado se encuentra a nombre de Carmen M. de Ortiz, sup.= 1.459,00 m<sup>2</sup>, afectado en forma total. El presente se superpone en forma total a plano 5/27/85 del agrimensor Eduardo Femenia.

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del Dr. Marcos Amaya en el 17 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubiere actuado como apoderado. 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.
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 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.
6. Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrense primer testimonio.-

*NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.*

*La presente resolución se encuentra firmada digitalmente en el Sistema Informático por la **DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO**, 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.*