

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 VEINTIOCHO.

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

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**LUCERO PABLO MARTIN-POSESION VEINTEAÑAL EXPTE Nº 195737/10**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 15/16 se presenta el Sr. PABLO MARTIN LUCERO, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado Camino Vecinal, El Porvenir de la localidad de Villa Larca, Partido de Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad al plano de mensura 4/9/05 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Oscar Fariello y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 01 de Marzo de 2.005 se designa como **PARCELA “1”** y posee las dimensiones y linderos de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 11, con una superficie total de CINCUENTA Y NUEVE HECTÁREAS NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CON VEINTIUN DECÍMETROS CUADRADOS (59 Has 9.994,21 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Padrón (1) 1816 de la Receptoría de Concaran a nombre de Miguel Baigorria. Observaciones: Padrón registrado a nombre de Miguel Baigorria con una superficie de 498 Ha. 8.100 m² del cual se afecta la superficie de mensura. El presente se superpone totalmente con parte de los planos Nº 4/34/86, realizado por el Agrim. Mlodnicki en Agosto de 1986 y el Nº 6.573 realizado por el Agrim. Pérez en diciembre de 1966.

Relata el actor que el inmueble objeto de autos lo adquirió mediante contrato de Cesión de Derechos Posesorias que realizara a su favor los que fueran únicos y universales herederos de Ricardo Alberto Baigorria, Sres. Alberto Román Baigorria, Olga Braulio Baigorria, Saturnina Baigorria. Que a su vez al causante Ricardo Alberto Baigorria le correspondió por convenio de división del inmueble total (Parcela 1 del Plano 4/34/86) efectuada por lo cotitulares Blanca Celmira Baigorria de Elías, Martín Romualdo Baigorria y Rosa Angélica Baigorria viuda de Vieyra de fecha 29/10/1990.

A su vez a los Sres. Baigorria les correspondió por posesión publica y pacifica de mas de 40 años como herederos de su extinto padre don Darío Baigorria, quienes a los fines de obtener el dominio por prescripción adquisitiva habían confeccionado Plano de mensura Nº 4/34/86.

En cuanto a los hechos relata el actor que posee el inmueble como verdadero dueño, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por un plazo mayor de 40 años no habiendo sido objeto de perturbación por parte de entidades publicas, ni propietarios conlindantes. Funda en derecho su petición y ofrece prueba.

A fs. 33, se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de MIGUEL BAIGORRIA y/o sus herederos y/o contra quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezca a estar a derecho.

A fs. 40/43 se acompañan edictos citatorios los que se han publicado por el término y con las enunciaciones de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, tal como lo informa el Actuario a fs. 46. A fs. 44 obra partida de defunción del demandado Miguel Baigorria.

Que a fs. 36 obra acta de constatación de colocación de cartel y vista fotográfica, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 54 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 59 la prueba ofrecida por la actora de fs. 56, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 63/66 obran testimoniales recepcionadas en sede judicial. A fs. 70 obra inspección ocular efectuada por la Juez de Paz de Villa Larca.

A fs. 76 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Defensor de Ausentes, quien es expide a fs. 77 sin objeciones que formular. A fs. 79 se deja constancia de la presentación de alegatos por parte de la actora.

A fs. 82/87 se acompaña informe de domino del inmueble objeto de autos.

A fs. 89/91 se acompaña certificado de Libre Deuda.

Con fecha 15/10/14 se acompaña fotocopia de DNI del actor y se llama autos para sentencia el que se deja sin efecto por medida para mejor proveer de fecha 9/03/15.

Con fecha 16/03/15 el patrocinante de la actora plantea revocatoria con apelación en subsidio en contra del decreto de fecha 9/03/15.

Con fecha 21/08/15 obra Sentencia Interlocutoria N° 86/15 de la Cámara de Concaran, que se hace lugar al recurso de apelación articulado por el actor, revocando

el decreto de fecha 9/03/15, Pto 3º), el que ordena una nueva Inspección Ocular del inmueble objeto de la litis.

Con fecha 10/11/15 se acompaña contrato de Cesión de Derechos a favor del actor de fecha 24/03/2004 y se cumplimenta con el pase ordenado.

Con fecha 22/03/16 se dicta nueva medida para mejor proveer, que ordena aclaratoria en referencia a la documentación agregada en fecha 10/11/15, (contrato de Cesión de Derechos).

Con fecha 28/03/16 obra escrito que formula aclaración en relación a lo ordenada en la medida para mejor proveer.

Con fecha 18/04/16 se adjunta Plano de Mensura N° 4/34/86.

Con fecha 18/05/16 se cumplimenta con el pase ordenado, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde, atento al relato de hechos ut-supra efectuado y constancias de autos, meritar 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, 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. Asimismo, corresponde analizar si se han probado las defensas esgrimidas por las demandadas.

En primer lugar, y en relación a los extremos que debió probar el actor, con relación al "ANIMUS DOMINI"; se debe demostrar que el promoviente tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

En autos, el actor ha acompañado documental, consistente, además de la que implica requisito legal para el caso que nos ocupa, cesión de derechos y acciones en fecha 10/11/15, ello a requerimiento en medida dictada en fecha 9/3/15.

De dicha cesión plasmada en instrumento privado con firmas certificadas, surge que los cedentes son personas distintas a las aludidas en el escrito de inicio, ello por error en el escrito de inicio manifestado por la actora y luego aclarado por la misma

parte. Asimismo, en dicho instrumento se menciona la superficie de un inmueble de mayor tamaño, y que se ceden 60 hectáreas de dicho inmueble, no especificando su ubicación.

Que sin perjuicio de ello, de la inspección ocular y de las testimoniales, surge indudablemente la ubicación del inmueble que resulta objeto del juicio.

En efecto, en relación a la prueba testimonial ofrecida por la actora, a fs. 63 el testigo Baigorria Mirco relata: "...que conoce el campo porque son conlindantes hacia el sur, y que además conoce al Sr. Lucero lo conoce..." que tiene alambrados perimetrales, animales...", "...que lo posee hace mas o menos 20 años y eso se lo compro Lucero a la sucesión de Angélica Baigorria Viuda de Vieyra. Los relatos de los testigos de fs. 64, 65 y fs. 66 son coincidentes en cuanto a que conocen al actor, porque son vecinos y conocidos, y que antes el campo era de la sucesión de Angélica Baigorria de Vieyra, que nunca lo molestaron, además ha realizado varias mejoras entre ellas, alambrados nuevos, una tranquera, tiene hacienda.

Que en la inspección ocular de fs. 70, se constata que el campo se encuentra cerrado en todo su perímetro con alambrado, tiene monte autóctono, no se observan animales, y que se encuentra a unos 1500 metros de la ruta Nro. 1, hacia el oeste, coincidiendo ello con la ubicación del plano de Mansura que delimita el objeto del juicio.

Así, entiendo que las declaraciones merituadas logran demostrar las afirmaciones efectuadas por el actor en su escrito de demanda y se condicen con las demás pruebas aportadas.

Así, surge acreditada con grado de convicción suficiente la posesión invocada por el actor, por lo que entiendo, 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 alambrar, haber construido dentro de su propiedad una pileta como así también un camino, y mantener el predio, etc.), no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, que si bien han sido invocadas, no han sido probadas.

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, el promoviente ha demostrado la posesión del inmueble objeto de autos, ello desde el 24/03/2004, conforme cesión de derechos y acciones obrante en la causa. Asimismo, ello ha sido corroborado por las testimoniales rendidas, las que resultan ser contestes entre si y brindadas por vecinos del lugar del inmueble, lo que hace que adquieran relevante valor probatorio. También se encuentra debidamente acreditada la accesión de posesiones invocada, ello en virtud de la documental acompañada en autos y de las declaraciones testimoniales ya merituadas. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción, ello en virtud de instituto de accesión de posesiones.

Que en mérito a los antecedentes mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, los actores han satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley Nro. 14.159 y sus modificaciones, siendo que la demandada no ha logrado desvirtuar dicha prueba, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por PABLO MARTIN LUCERO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor, por vía de usucapión, teniendo como fecha de adquisición del derecho real la fecha de celebración de la cesión de derechos y acciones de fecha 24/03/2004, (Art. 1905 Cod. Civ).

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), toda vez que, al ser el demandado persona fallecida, 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. Rafael Ángel Sánchez en el 15 % del monto del proceso, debiendo adicionarse 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 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.

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 autos por usucapión a favor de PABLO MARTIN LUCERO DNI N° 23.672.465 ello a partir del 24/03/2004, de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado Camino Vecinal, El Porvenir de la localidad de Villa Larca, Partido de Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad al plano de mensura 4/9/05 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Oscar Fariello y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 01 de Marzo de 2.005 se designa como **PARCELA "1"** y posee las dimensiones y linderos de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 11, con una superficie total de CINCUENTA Y NUEVE HECTÁREAS NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CON VEINTIUN DECÍMETROS CUADRADOS (59 Has 9.994,21 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Padrón (1) 1816 de la Receptoría de Concaran a nombre de Miguel Baigorria. Observaciones: Padrón registrado a nombre de Miguel Baigorria con una superficie de 498 Ha. 8.100 m² del cual se afecta la superficie de mensura. El presente se superpone totalmente con parte de los planos N° 4/34/86, realizado por el Agrim. Mlodnicki en Agosto de 1986 y el N° 6.573 realizado por el Agrim. Pérez en diciembre de 1966.
2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del Dr. Rafael Ángel Sánchez en el 15 % del monto del proceso, debiendo adicionarse 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 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 en el sistema informático por la **DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO**, jueza, 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.