

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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CUARENTA Y OCHO.

Concaran, San Luís, diez de mayo de dos mil diecisiete.

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **SOLOA PEDRO-POSESION VEINTEAÑAL EXPTE. N° 177815/9**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 77/78 se presenta por derecho propio el Sr. PEDRO SOLOA, 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 zona rural sobre Ruta Provincial N° 25 (inmediaciones del murallón del Embalse San Felipe), partido Renca, departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el agrimensor Mauricio T. Aguil, y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 29 de setiembre de 2.008 bajo el N° 4/3/08, se designa como **PARCELA “1”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Río Conlara y mide del punto 1 al punto 2: 22.84 m, del punto 2 al punto 3: 29.88 m, del punto 3 al punto 4: 25.22 m, del punto 4 al punto 5: 27.41 m, del punto 5 al punto 6: 52.20 m, del punto 6 al punto 7: 91.24 m, del punto 7 al punto 8: 56.46 m, del punto 8 al punto 9: 31.30 m, del punto 9 al punto 10: 18.44 m, del punto 10 al punto 11: 28.17 m; al **Sur** linda con Ruta Provincial N° 25 y mide del punto 12 al punto 13: 43,45 m y desde el punto 13 al punto 14: 397.54 m; al **Este** linda con Aniceto Gil Soloa, Pd. N° 435 -Rec. Tilisarao y mide del punto 11 al punto 12: 764,09 m y al **Oeste** linda con Parcela N° 1 Héctor Miguel Mansilla, Pad. N° 4.147 -Rec. Tilisarao Plano N° 4/25/82 y mide del punto 14 al punto 1: 580,41 m, todo lo que encierra una superficie total de VEINTISIETE HECTAREAS, DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS, (27 has. 2.566,73 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 435 de la Receptoría de Tilisarao, a nombre de Aniceto Gil Soloa. **Observaciones:** Padrón a nombre de Aniceto Gil Soloa con una superficie de 112 Has. 1.008 m² se afecta parcialmente (en 27 Has. 2.566,73 m². se superpone parcialmente con el plano 4/43/86 confeccionado por el Agrim. Claudio Cortes Aparicio y aprobado el 11/11/1987.

En cuanto a los hechos manifiesta que detenta la posesión de dicho inmueble, desde hace mas de 40 años a la fecha, posesión que a ejercido de forma publica, pacifica e ininterrumpida, habiendo nacido y criado en la casa ubicada en el inmueble, dado que sus padres fallecidos vivieron toda su vida allí.

Siendo mayor de edad, comenzó a poseer el inmueble descrito a título de dueño, con tareas de alambrado, limpieza, desmalezado, conexión de red de agua potable desde el año 1990 y luz eléctrica. Agrega que a los fines de regularizar la situación legal realizó a su costo el plano de mensura, como así también ha abonado los impuestos inmobiliarios, juntamente con el Sr. Ricardo Soloa quien detenta la posesión por el resto de la superficie del padrón.

Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 82 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de ANICETO GIL SOLOA y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho. A fs. 86 se acompaña cedula dirigida al demandado Aniceto Gil Soloa, surgiendo del informe del notificador, que el demandado habría fallecido hace mas de 70 años.

A fs. 95/98 comparece el Sr. Juan Lindor Soloa, hermano del actor, afirmando que el inmueble fue denunciado como integrante del acervo hereditario en el juicio sucesorio abierto en relación a sus padres, EXP 750/7, remitiéndome a sus dichos.

A fs. 108/109 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 58, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fojas 45, sin tener objeciones que formular.

Que a fs. 85 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. 114 se abre la causa a prueba, proveyéndose las pruebas ofrecidas por la actora, (fs. 124/vta), produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 132/135 y fs. 137 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial, a fs. 161 obra acta de reconocimiento judicial efectuada por el Juez de Paz Lego de Tilisarao.

A fs. 164 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 165

A fs. 167 obra constancia de la presentación de alegatos por parte de la actora. Con fecha 29/04/15 obra fotocopia de DNI del actor.

Con fecha 2/11/15 se acompaña oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. Con fecha 23/11/15 se adjunta libre deuda del padrón objeto de autos.

Con fecha 28/10/16, 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, meritar 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 N° 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 ésta 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, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes a fs. 132/135, donde a fs. 132 la Sra. **Deolinda Guiñazu** declara: "A la TERCERA PREGUNTA responde: lo tiene Pedro Soloa hace como 40 años que lo tiene. A la CUARTA PREGUNTA responde: si se han realizado, tiene una casita y animales, está todo cerrado la parte del él, todo lo hizo Pedro Soloa. A la QUINTA PREGUNTA responde: si ha sido publica, pacifica e ininterrumpida, después llevo a la madre a vivir con él .A LA SEXTA PREGUNTA. RESPONDE: la hizo hacer Pedro con los albañiles A la SEPTIMA PREGUNTA responde: tiene animales, vacas, caballos, gallinas, ovejas. A la OCTAVA pregunta responde: Vivian al lado de donde vive Pedro Soloa, en otro campo, en otra casa. A LA NOVENA PREGUNTA. Responde: la atendió el (Pedro Soloa), la cuido a la viejita hasta que falleció. A LA DECIMA PREGUNTA. Responde: sí.

A fs. 133, **Gómez Transito Sixta**, declara: A la TERCERA PREGUNTA responde: Pedro Soloa, lo presente que tengo yo hace como 40 años. A la CUARTA PREGUNTA responde: Pedro soloa, ha hecho casa, ha arreglado el campo, arreglos de alambres, tiene animales, ovejas, vacas, caballos. A la QUINTA PREGUNTA responde: sí, yo de lo que se siempre vivió el, y lo trabajo él. A LA SEXTA PREGUNTA. RESPONDE: Pedro Soloa, hace como 8 años más o menos. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: tiene animales, vacas, caballos, gallinas, ovejas. A la OCTAVA pregunta responde: ahí mismo donde tiene la posesión Pedro, pero él no ocupa la casa donde vive los padres el hizo su casa aparte al lado, y cuando murió el padre se llevó el a vivir la madre a su casa hasta que falleció.

A fs. 134, **Geronimo Ricardo Rojo**, declara: “A la TERCERA PREGUNTA responde: Pedro Soloa desde hace 40 años más o menos. A la CUARTA PREGUNTA responde: casa revoques, asadores, algunos cierres en el predio, plantas, la hizo Pedro a mí me contrato Pedro, hace 15 años y en varias oportunidades trabaje antes de los 15 y después de los 15 años. A la QUINTA PREGUNTA responde: cuando he ido siempre lo he visto a él, nunca vi persona distinta. A LA SEXTA PREGUNTA. RESPONDE: se remite a la anterior. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: cuando he ido había pastura, maíz. A la OCTAVA pregunta responde: vivían cerca de él, aproximadamente a 1 km de la casa de Pedro, los padres vivían aparte del campo de Pedro. A LA NOVENA PREGUNTA. Responde: yo lo vi a Pedro siempre con ella. A LA DECIMA PREGUNTA. Responde: si es dueño.

A fs. 135, **Ricardo Bautista Pàncera**, declara: “A la TERCERA PREGUNTA responde: Pedro Soloa, yo desde que vine a vivir acá Pedro ya estaba ahí A la CUARTA PREGUNTA responde: al Sr. Soloa Pedro le hice los contrapisos y los pisos, un baño completo, y revoques, ya la casa estaba a medio terminar, hará 18 años que se lo hice, fue cuando recién comencé fue el segundo o tercer trabajo que hice. Tiene vacas, ovejas, caballos, también tiene sembrado. A la QUINTA PREGUNTA responde: sí. A LA SEXTA PREGUNTA. RESPONDE: a mí me pago Pedro Soloa los trabajos que hacía. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: se remite a la cuarta. A la OCTAVA pregunta responde: vivían en el fondo, lindando a la casa de Pedro, cuando la Sra. se enfermó se hizo cargo Pedro. A LA NOVENA PREGUNTA. Responde: a cargo de Pedro, eso lo sabe todo el pueblo. A LA DECIMA PREGUNTA. Responde: si como dueño.

A fs. 137 obra declaración de la testigo **Ana Celia Parrella** ofrecida por la demandada; quien declara: “A la TERCERA PREGUNTA responde: Pedro es hijo de Domingo y Aniceto es padre de Domingo o sea abuelo de Pedro. A la CUARTA PREGUNTA responde: la madre de los chicos Soloa. A la QUINTA PREGUNTA responde: donde nació no se, vivió en la casa del dique. A LA SEXTA PREGUNTA. RESPONDE: si tiene más hermanos, no sé cuánto son creo que son ocho o nueve, no sé dónde nació cada uno supongo que en la casa, pero vivieron en el dique San Felipe. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: vivieron la madre y unos de los hermanos, las hectáreas no sé cuánto tiene el campo, no sé porque son límites muy confusos, hay problemas en la familia. A la OCTAVA pregunta responde: si se, la casa que habitaron siempre en el dique una casita precaria, todos vivieron ahí. A LA NOVENA PREGUNTA para que diga la testigo si existe la casa paterna de la familia Soloa en la actualidad y si la podría especificar, donde vivieron. Responde: creo que no existe nada de eso era una casita antes de adobe, hay una casa nueva, el lugar lo conozco, el sitio porque yo iba. Para que diga si la casa nueva que hace referencia se encuentra en el mismo campo que se encontraba la casa de la familia Soloa. Responde: está en el mismo campo, se edificó al lado de la casita vieja. Para que diga la testigo si sabe o le consta a quien pertenece la casa nueva, la levantada en el campo y porque lo sabe. Responde:

la casita la levantaron porque se rompió la vieja, supongo que vivía la madre, según mi mamá me comentó que le prestaron ladrillos para el techo, es costumbre prestar entre vecinos. Para que diga el testigo si la madre le comentó a quien le prestaron los ladrillos. Responde: a los hermanos Soloa que estaban haciendo la casa. Para que diga el testigo si recuerda el nombre de los hermanos Soloa. Responde: los que vivían en ese tiempo en el dique era: Pedro, Lisandro, Ruben, supongo que deben estar involucrados los demás hermanos que viven en Naschel y Tilisarao. De público y notorio. Responde: si ahí todo se sabe, porque la mayoría son parientes.

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por el Juez de Paz de Tilisarao, (S.L.), quien informa que se trata de un inmueble rural, el que se encuentra cerrado en una parte del perímetro con alambrado de 4 hilos, está limpio, sin malezas. Sobre ruta Prov. Nº 25 se encuentra una vivienda, y un galpón, hacia el Este se observa una parcela la que se encuentra cultivada. Hacia el Norte hay una subdivisión, de 1 has. aproximadamente, donde se encuentra una segunda vivienda, ambas viviendas cuentan con agua potable y luz eléctrica. Se hace notar que al momento de la realización de la medida fue atendida por el Sr. Pedro Soloa, quien manifiesta que vive en dicho inmueble desde hace 30 años. Así, entiendo que el Animus Dominis del actor, está demostrado en debida forma.

Debo expedirme sobre la procedencia de la presentación de fojas 95/98, correspondiendo merituar la pertinencia de sus dichos. Surge del sucesorio EXP 177134/7 (ex 750/07), abierto en relación a los padres del actor y del presentante de fojas 95/98, que fue denunciado como parte del acervo hereditario, un inmueble sin inscripción de dominio, de 112 hectáreas aproximadamente, que es comprensivo del inmueble objeto del presente juicio, ello conforme plano de mensura obrante en autos. Que dicho inmueble fue excluido del sucesorio mencionado, atento no tener inscripción dominial a nombre del causante.

Que en el presente proceso, el presentante de fojas 95/98 no ha logrado desvirtuar la prueba producida por el actor. En especial, ha producido una testimonial (fojas 137), que no logra desvirtuar la convicción generada con las restantes testimoniales obrantes a fojas 132/135, y plexo probatorio rendido, sobre el que ya me he expedido en cuanto a su valor probatorio.

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 también no obra en autos denuncias que interrumpen

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, el promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace más de 30 años, habiendo realizado en dicho inmueble diversos actos posesorios tales como los acreditados con las testimoniales rendidas y resto del plexo probatorio, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el actor a título propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción.

Cabe resaltar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, los que adquieren pleno valor, ya que son concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invoca el actor, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el actor 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 el ejercicio de la posesión del inmueble objeto de la litis por parte del actor comenzó hace más de 30 años, sin fecha exacta, considero prudente fijar como fecha de inicio de la posesión, el año 1980.

En mérito a los antecedentes supra 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 PEDRO SOLOA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, con fecha de inicio de la posesión el año 1980.

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 letrado patrocinante Dra. Sonia Daniela Perez en el 15 % del monto del proceso, y para el abogado del presentante de fs. 95/98, Dr. Miguel Ángel Loyola, en el 8% del monto del proceso. Para los letrados que hubieren actuado como apoderados, deberá adicionarse un 40 %, 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.

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 PEDRO SOLOA, DNI N° 8.685.963, con fecha de inicio de la posesión el año 1980 de una fracción de terreno ubicado en zona rural sobre Ruta Provincial N° 25 (inmediaciones del murallón del Embalse San Felipe), partido Renca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el agrimensor Mauricio T. Aguil, y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 29 de setiembre de 2.008 bajo el N° 4/3/08, se designa como **PARCELA “1”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Río Conlara y mide del punto 1 al punto 2: 22.84 m, del punto 2 al punto 3: 29.88 m, del punto 3 al punto 4: 25.22 m, del punto 4 al punto 5: 27.41 m, del punto 5 al punto 6: 52.20 m, del punto 6 al punto 7: 91.24 m, del punto 7 al punto 8: 56.46 m, del punto 8 al punto 9: 31.30 m, del punto 9 al punto 10: 18.44 m, del punto 10 al punto 11: 28.17 m; al **Sur** linda con Ruta Provincial N° 25 y mide del punto 12 al punto 13: 43,45 m y desde el punto 13 al punto 14: 397.54 m; al **Este** linda con Aniceto Gil Soloa, Pd. N° 435 -Rec. Tilisarao y mide del punto 11 al punto 12: 764,09 m y al **Oeste** linda con Parcela N° 1 Héctor Miguel Mansilla, Pad. N° 4.147 -Rec. Tilisarao Plano N° 4/25/82 y mide del punto 14 al punto 1: 580,41 m, todo lo que encierra una superficie total de VEINTISIETE HECTAREAS, DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS, (27 has. 2.566,73 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de

Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 435 de la Receptoría de Tilisarao, a nombre de Aniceto Gil Soloa. **Observaciones:** Padrón a nombre de Aniceto Gil Soloa con una superficie de 112 Has. 1.008 m² se afecta parcialmente (en 27 Has. 2.566,73 m². se superpone parcialmente con el plano 4/43/86 confec. por el Agrim. Claudio Cortes Aparicio y aprobado el 11/11/1987.

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del letrado patrocinante Dra. Sonia Daniela Perez en el 15 % del monto del proceso, y para el abogado del presentante de fs. 95/98, Dr. Miguel Ángel Loyola, en el 8 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la LH. Para los letrados que hubieren actuado como apoderados, deberá adicionarse un 40 %. 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.