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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO SEIS

Concarán, San Luís, siete de febrero de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**DOMINGUEZ ELIA JOSEFINA S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" EXPTE Nº 237429/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 22/25 se presentan por derecho propio la Sra. ELIA JOSEFINA DOMINGUEZ promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aducen que es poseedora a título de dueña de una fracción de terreno ubicado en Ruta Nacional Nº 148 de la localidad de Concaran, Partido Dolores, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 4/38/91 en fecha 5 de febrero de 1.992, se designa como **PARCELA "7"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 29., con una superficie de QUINCE HECTAREAS, SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (15 Has. 7.887 m²). Dicho parcela carece de inscripción de dominio. Observaciones: La presente (Parc. 7, a prescribir) afecta el padrón 457 a nombre de Cirilo Irusta, con una superficie de 27 Ha 7170 m² sin inscripción de dominio, parcialmente en 13 Ha, por el resto de superficie no se localiza padrón ni inscripción alguna.

En cuanto a los hechos relata que ejerce la posesión del bien inmueble descripto en forma pública, pacífica, ininterrumpida y a titulo de dueños desde el 13 de agosto de 1996, fecha en que su padre don Oscar Alberto Domínguez cedió a sus

hijos Elia Josefina y Pablo Eriberto Domínguez todos los derechos y acciones posesorios que tenia, mediante Escritura Nº 125.

A su vez a don Oscar Alberto Domínguez empezó a poseer esta parcela por ocupación a titulo de dueño, a partir del año 1967 después de haber adquirido las parcelas conlindantes identificadas en el Plano Nº 4/38/91, compras que efectuó entre los años 1946 y 1966. En el citado año procedió a unificar la Parcela 5 de su propiedad con la Parcela 7 objeto del juicio para lo cual removió el alambrado que delimitaba ambas parcelas, conjuntamente con las parcelas 9 y 6, una sola unidad económica que desde aquella época fue utilizada por el Sr. Domínguez y mas tarde por sus hijos, para el cultivo de la tierra y para la crianza de animales y yeguarizos.

Que a los fines de reunir el 100 % de los derechos sobre esta parcela, la actora firmo con su hermano Pablo Eberto, la Escritura Nº 126 de fecha 13 de Agosto de 1996, por la cual su hermano le cedió todo los derechos y acciones posesorias que tenia sobre el 50 % indiviso de la citada parcela, razón por la cual la actora paso a ser la única dueña y poseedora de la parcela objeto del juicio, llevando a cabo a partir de esos momentos innumerables actos posesorios, tales como mantenimiento y crianza de animales vacunos, entre otros. Efectúa demás precisiones a las que me remito. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 39 obra informe de dominio y a fs. 45/46 de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no afecta tierras fiscales), actualizado.

A fs. 50/51 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de OSCAR DOMINGUEZ y CIRILO IRUSTA y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 56/59 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, conforme lo informa el actuario a fs. 163, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 165.

Que obra a fs. 52 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. 65 se ordena información sumaria a fin de averiguar el domicilio real del demandado Cirilo Irusta.

A fs 68 obra contestación de la Secretaria Electoral Provincial, informando este ultimo que el demandado Cirilo Irusta no figura empadronado en dicha secretaria.

A fs. 72/73 obra informe de la Municipalidad de Concaran que informa que el Sr. Cirilo Irusta no se encuentra registrado como contribuyente por lo que se desconoce su domicilio.

A fs 76 obra contestación de la Secretaria Electoral Nacional, informando este ultimo que el demandado Cirilo Irusta no figura registrado

A fs. 126/131 comparece por medio de apoderado la Sra. Maria Josefina Gendrau y contesta demanda. Acredita vínculo con el titular registral don Cirilo Irusta y acompaña documental. Como principio legal niega todos y cada uno de los hechos expuestos en el escrito de inicio de demanda en cuanto no fueren objeto de especial reconocimiento en ese responde. En cuanto a los hechos, refiere que la realidad de los hechos es muy distante de las manifestaciones vertidas por la actora, remitiendo a lo allí dicho. Ofrece prueba, funda en derecho.

A fs. 134/136 la actora contesta el traslado de la documental acompañada en el responde de demanda de fs. 126/130, Impugna documental y solicita se desestime como prueba valida. Opone excepción previa de falta de legitimación para obrar, (Art. 347, Inc. 3º del CPPC.) remitiéndome a lo allí dicho.

Que en fecha 20/10/14 la demandada contesta el traslado de la excepción planteada, solicitando su rechazo, remitiéndome a lo dicho.

Con fecha 23/12/14 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 10/08/15 las pruebas ofrecidas por las partes, produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

Con fecha 1/04/15 la demandada desiste audiencia de conciliación, desiste de confesional y ofrece medidas de prueba.

Con fecha 10/06/15 obra constancia de la reserva por Secretaria del CD de la inspección judicial (art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 9/06/2015 en los presentes autos.

Con fecha 02/09/15 y 4/09/15, obran declaraciones testimoniales de los testigos de la actora.

Con fecha 7/09/15 obran declaraciones testimoniales de los testigos ofrecidos por la demandada.

Con fecha 29/09/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 23/10/15, sin objeciones a la prueba rendida, no obstante solicita algunas medidas.

Con fecha 22/02/16 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (existe superposición y no afecta tierras fiscales).

Con fecha 4/07/16 se acompaña oficio de Catastro adjuntando copia heliográfica certificada del Plano 4/38/91 y copia certificada del Plano 4/135/07, informando que existe una superposición de éste último plano con el primero, pero solamente en las Parcelas Nº 3 y 8 que se identifican en el Plano 4/38/91.

Con fecha 31/08/16 se acompaña certificado de libre deuda del inmueble objeto de autos y con fecha 2/09/16 se llama autos para dictar 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 las pruebas rendidas en la causa, testimoniales brindadas por los Sres. Juan Carlos Tissera, Juan Carlos Acosta, José Asunción Garay, Carlos Rosa Muñoz, Raúl Cesar Sánchez, Marcos Damián Reinarz, cuyos relatos resultan coincidentes en relación a lo siguiente: "*que la dueña del inmueble objeto de autos es la Sra. Elia Domínguez y lo saben por haber realizado trabajos para la actora en dicho campo, (en el caso de Tissera), y otros testigos resultan ser vecinos por lo que conocen desde hace mucho tiempo a la Sra. Domínguez. Que con anterioridad, la posesión fue ejercida en dicho campo por el padre de la actora; don oscar Domínguez, quien resulta el anterior dueño, a quien además han conocido desde que siempre, manifestando algunos que lo conocen de cuando eran chicos, aproximadamente desde el año 1980 y desde entonces siempre se lo vio a don Oscar Domínguez allí en el campo, en calidad de legitimo dueño. Algunos realizaron trabajos a nombre de la actora, (en el caso de Tissera, Reinarz), siendo ellos; reparación de alambrados, desmontes, y quema controlada. Asimismo agregan que la actora contrato una maquina para limpiar, hizo picadas, hizo gestiones para hacer una quema controlada y fue supervisada la quema por los bomberos de Concaran. Además, don "Oscar" reparaba los alambres, siempre tuvieron animales vacunos yeguarizos. Que la posesión siempre fue continua, pacífica y sin oposición por parte de persona alguna, nunca escucho que haya habido*

violencia, etc., (respuestas a preguntas 3, 4, 5, 6 y 7). 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.

Con fecha 7/09/15 obran declaraciones testimoniales de los testigos ofrecidos por la demandada, Moran Jesús Tereso, Ramón Enrique Domínguez y Juan José Ponce, de los que surge que los dos primeros testigos firman haber trabajado en la reparación de alambrados por cuanta y orden del demandado, ello hace mas de 20 años, siendo que el testigo Ponce poco aporta en su declaración sobre la cuestión controvertida.

Que los testigos de la actora han aportado datos concretos relativos a la posesión del inmueble objeto de autos por parte de la actora, ello a lo largo del tiempo, a diferencia de los testigos de la demandada, quienes aportan datos de hace mas de 20 años, habiendo sido los dos primeros declarantes empelados del demandado, lo que le resta valor probatorio al ya escaso valor de la preuba rendida y ya merituada.

Que el 21 de Octubre del 2014 me constituyo en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/38/91 de la Parcela 7, junto al Secretario del Juzgado, Dr. Daniel Sanchiño, estando presente allí la actora, Elia Josefina Dominguez junto a su apoderado Dr. Héctor Loreto Baigorria, surgiendo coincidencia lo constatado con las declaraciones testimoniales brindadas por la actora, y el resto de la prueba aportada.

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 el actor, 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, la promoviente ha demostrado que posee el inmueble por mas de veinte años ejerciendo la posesión en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble.

Que a fs. 7/18 obran copias certificadas de escrituras Nº 125 y 126 de fecha 13/08/1996 mediante la cual don Oscar Alberto Domínguez cedió a favor de sus hijos, Elia Josefina (actora) y Pablo Eberto Domínguez todos los derechos y acciones posesorias. Posteriormente su hermano Pablo Eberto le cedió a la actora el 50 % de los derechos que tenia sobre dicha parcela mediante Escritura Nº 126.

Que a sus vez don Oscar Domínguez la hubo por posesión a titulo de dueño, a partir del año 1967 por compra de las parcelas conlindantes del Plano 4/38/91, las que mas tarde fueron unificadas, (parcela 5 y parcela 7).

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de la actor, aun la detentada a titulo propio, cumple con el termino legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada, teniendo como fecha de inicio de la posesión la fecha de celebración de la cesión de derechos y acciones, 13/08/1996 (articulo 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 ELIA JOSEFINA DOMINGUEZ en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora por vía de usucapión, tomando como fecha de inicio de la posesión el 13/08/1996.

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, las impongo a la demandada vencida, regulando los honorarios profesionales del Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 15 % del monto del proceso y para los Dres. Marcelo Daniel Vitta, Claudio Alejandro Picco y Luís Ricardo Escudero, abogados de la demandada Maria Josefina Gendrau, regulo el 8 % en forma conjunta y en partes iguales, con más el 40 % para los profesionales que hubieran actuado como apoderados, ello siguiendo las pautas de la LH. 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 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 ELIA JOSEFINA DOMINGUEZ DNI Nº 8.784.266, con fecha de inicio de la posesión 13 de agosto de 1996, de una fracción de terreno ubicado en Ruta Nacional Nº 148

de la localidad de Concaran, Partido Dolores, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 4/38/91 en fecha 5 de febrero de 1.992, se designa como **PARCELA "7"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 29., con una superficie de QUINCE HECTAREAS, SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (15 Has. 7.887 m²). Dicho parcela carece de inscripción de dominio. Observaciones: La presente (Parc. 7, a prescribir) afecta el padrón 457 a nombre de Cirilo Irusta, con una superficie de 27 Ha 7170 m² sin inscripción de dominio, parcialmente en 13 Ha, por el resto de superficie no se localiza padrón ni inscripción alguna.

2) Imponer las costas a la demandada vencida.

3) Regular los honorarios profesionales del Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 15 % del monto del proceso y para los Dres. Marcelo Daniel Vitta, Claudio Alejandro Picco y Luís Ricardo Escudero, abogados de la demandada Maria Josefina Gendrau, regulo el 8 % en forma conjunta y en partes iguales, con más el 40 % para los profesionales que hubieran actuado como apoderados, ello siguiendo las pautas de la LH. 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 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