



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO TREINTA Y SIETE.

Concaran, San Luís, veinte de abril de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**LOYOLA VICTOR ANDRES C/GALLARDO DE LOYOLA FELISA S S/POSESION VEINTEAÑAL**” EXPTE Nº 182702/9, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 20/21 se presenta por derecho propio el Sr. VICTOR ANDRES LOYOLA 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 Presbitero Becerra s/n de la Villa de Merlo, partido de Merlo, departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el ingeniero agrimensor Luis E. Ibarra y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro y registrado provisoriamente el 17 de diciembre de 2.008 bajo el Nº 6/143/08, se designa como **PARCELA “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al Norte, linda con Arroyo Juan Perez y mide del punto 5 al punto 2: 28.55 m; al Sur linda con Parcela 14 a nombre de Felisa Freytes Gallardo de Loyola y mide del punto 6 al punto 7: 26,93 m, al Este linda con Parcela 2 del Estado Provincial Pd. 343.409-Rec. Merlo Parcela 11 – Plano 6/72/82 y mide del punto 2 al punto 6; 20,70 m y al Oeste linda con Parcela 13 a nombre de Felisa Freytes Gallardo de Loyola y mide del punto 5 al punto 7: 25,23 m, todo lo que encierra una superficie total de SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS (634,28 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 27 de Junín- Folio 303- Nº 5228- (Titulo A) y al Tomo 29 de Junín- Folio 481- Nº 5491- Ins. 2º (Titulo B), ambos empadronados en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 340.090 de la Receptoría de Merlo a nombre de Felisa Freytes de Gallardo. **Observaciones:** el presente Plano mensura la parcela 1 de la Manzana 38 de la sección 1º de Merlo, cuya superficie es de 1.252.00 m². y afecta el padrón nº 340.090 a nombre de Felisa Freytes de Gallardo. La parcela 1 unifico por relevamiento catastral los títulos A (superficie= 406.00 m²) y B, (superficie= 407.00 m²), ambas a nombre de Felisa Freytes Gallardo de Loyola o Felisa Freites Gallardo de Loyola.

En cuanto a los hechos manifiesta que le corresponde el inmueble objeto de autos por la posesión desde hace más de 25 años, en calidad de dueño en forma continua, publica, pacífica e ininterrumpida.

Que como manera de exteriorizar actos posesorios, el actor realizo bajo su exclusiva costa la mensura correspondiente.

Señala que el inmueble a usucapir quedo encerrado por la Parcelas 13 y 14, las que figuran a nombre de Felisa Freytes Gallardo de Loyola, habiendo llevado a cabo durante todos estos años de la posesión todo tipo de actos posesorios, tales como desmalezamiento, forestación, etc., pago de tasas y servicios municipales, impuesto inmobiliario provincial, cierre perimetral con tela de alambre tejido con postes de madera, limpieza, entre otros. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 27 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de FELISA FREYTES GALLARDO DE LOYOLA y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 37 obra cedula de notificación debidamente diligenciada a la demandada Felisa Freytes Gallardo de Loyola, donde se informa que la misma es fallecida.

A fs. 41 se le da por perdido el derecho dejado de usar de contestar demanda y ofrecer pruebas a la demandada y se declara su rebeldía.

A fs. 47 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 52 las pruebas ofrecidas por la actora (fs. 49) produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Que a fs. 28/31 obra vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el articulo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 60/62 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial. A fs. 66 obra acta de reconocimiento judicial realizada por la jueza de paz de Merlo.

A fs. 70 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 73 no teniendo objeciones que formular.

A fs. 77 y fs. 79/80 obra fotocopia de DNI del actor y boletas de pago del impuesto inmobiliario.

A fs. 85/86 obra certificados de libre deuda del padrón objeto de autos.

A fs. 94 se llama autos para sentencia el que es dejado sin efecto a fs. 95 ordenándose acompañe acta de defunción de la demandada.

A fs. 96 se acompaña copia del testimonio librado de la sentencia recaída en el juicio sucesorio de la demandada. A fs. 99 obra copia certificada de declaratoria de herederos.

A fs. 101 se llama autos para dictar sentencia, el que se deja sin efecto a fs. 102 interrumpiéndose los términos para el dictado de sentencia, ordenándose nueva medida.

A fs. 104 se acompaña informe de dominio actualizado, con lo que se tiene por cumplida con la medida ordenada a fs. 102.

A fs. 107 se dicta nueva medida para mejor proveer, ordenando se acredite la publicación de edictos.

Con fecha 23/05/16 se acompañan edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario con fecha 27/05/16.

Con fecha 7/06/16 se reanudan los términos suspendidos y se cumple con el pase a 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 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 esa 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. 60/62, donde a fs. 60, el Sr. Valentín Omar Becerra, declara: "...A la tercera, dice: El inmueble se encuentra en la calle Prebistero Becerra a una cuadra de la plaza tomando como punto de referencia la Iglesia a una cuadra hacia el norte y a mi me queda a una por la misma calle. A la cuarta dice. El Sr. Loyola Víctor Andrés. A la quinta dice. Hace muchos años por lo menos cuando murió la demandada creo que fue por el año 1983 paso a tomar la posesión el actor más de 25 años. A la sexta dice. La madre del actor doña Feisa Freite Gallardo De Loyola. A la séptima dice. Si, todo cerrado con alambre nuevo y

una parte con alambre de antes y estaba la casa paterna pero la remodelo, y tiene una superficie aproximadamente en la parte de atrás de 600 mts. Que lo utiliza como patio y esta es el objeto de la posesión y esto lo se porque vi un cartel en le inmueble y conversamos siempre LOYOLA. A la octava dice. El Sr. Loyola Víctor Andrés. A la novena dice: No, nunca.

Atencio Jorge Mario, declara: “A la Tercera dice: El inmueble se encuentra en la calle Prebistero Becerra a una cuadra de la plaza hacia el norte y a mi me queda a una cuadra por calle La Tonada hacia el este. A la cuarta dice: El Sr. Loyola Víctor Andrés. A la quinta dice: Hace muchos años que tiene la posesión que yo recuerde de toda la vida más de 40 años. A la sexta dice: La madre del actor doña Feisa Freite Gallardo de Loyola. A la séptima dice: Si, cerramiento con alambre y una construcción nueva, había una casa vieja y la remodelo en una parte, hizo una o dos habitaciones un baño, una cocina comedor y tiene una superficie aproximadamente en la parte de atrás de 600 mts. Que lo utiliza como patio. A la octava dice: El Sr. Loyola Víctor Andrés (alias EL BCOHI LOYOLA) A la novena dice: No, nunca.

Alberto Cesar Olivera, declara: “A la tercera, dice: El inmueble se encuentra en la calle Prebistero Becerra a unos 100mts de la plaza principal de la Iglesia hacia el norte. A la cuarta dice: El Sr. Loyola Víctor Andrés. A la quinta dice: Hace más de 30 años después que falleció la madre. A la sexta dice: La madre de VICTOR doña Feisa Freite Gallardo de Loyola. A la séptima dice: Si, cerró todo con alambrado, hizo forestación y remodelo la casa y tiene todos los servicios. A la octava dice: Lo que yo conozco Víctor Andrés Loyola. A la novena dice: No, nunca han tenido ningún problema absolutamente con nadie.

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por el Juez de Paz de Merlo, (S.L.), a fs. 66, quien informa que el inmueble se encuentra cerrado en todo su perímetro con malla de alambre, (Parcela 14), donde hay un galpon precario con techo de chapa, un aljibe con pozo de agua. la parcela 13 se encuentra desmalezada y observan escombros de una reciente construcción. Se encuentra colocado el cartel de publicidad de la posesión.

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 descritos, no son actos que se puedan ocultar, como así también no obra 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 de veinte años que exige la ley.

En autos, el promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace más de 40 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 del plazo de prescripción, el año 1983.

En mérito a los antecedentes ut-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 VICTOR ANDRES LOYOLA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, fijando como fecha de inicio de la posesión, el año 1983.

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 la demandada 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 profesionales del Dr. Omar Alcides Becerra, apoderado del actor, en el 15 % del monto del proceso, con más el 40 % por su actuación en tal carácter, 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 VICTOR ANDRES LOYOLA LE. 6.806.193 a partir del año 1983, de una fracción de terreno ubicado en Presbitero Becerra s/n de la Villa de Merlo, partido de Merlo, departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el ingeniero agrimensor Luis E. Ibarra y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro y registrado provisoriamente el 17 de diciembre de 2.008 bajo el N° 6/143/08, se designa como **PARCELA “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al Norte, linda con Arroyo Juan Perez y mide del punto 5 al punto 2: 28.55 m; al Sur linda con Parcela 14 a nombre de Felisa Freytes Gallardo de Loyola y mide del punto 6 al punto 7: 26,93 m, al Este linda con Parcela 2 del Estado Provincial Pd. 343.409- Rec. Merlo Parcela 11 – Plano 6/72/82 y mide del punto 2 al punto 6; 20,70 m y al Oeste linda con Parcela 13 a nombre de Felisa Freytes Gallardo de Loyola y mide del punto 5 al punto 7: 25,23 m, todo lo que encierra una superficie total de SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON VEINTIOCHO DECIMETROS CUADRADOS (634,28 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 27 de Junín- Folio 303- N° 5228- (Titulo A) y al Tomo 29 de Junín- Folio 481- N° 5491- Ins. 2° (Titulo B), ambos empadronados en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el

Padrón 340.090 de la Receptoría de Merlo a nombre de Felisa Freytes de Gallardo. Observaciones: el presente Plano mensura la parcela 1 de la Manzana 38 de la sección 1° de Merlo, cuya superficie es de 1.252.00 m². y afecta el padrón n° 340.090 a nombre de Felisa Freytes de Gallardo. La parcela 1 unifico por relevamiento catastral los títulos A (superficie= 406.00 m²) y B, (superficie= 407.00 m²), ambas a nombre de Felisa Freytes Gallardo de Loyola o Felisa Freites Gallardo de Loyola.

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios profesionales del Dr. Omar Alcides Becerra, apoderado del actor, en el 15 % del monto del proceso, con más el 40 % por su actuación en tal carácter, 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.
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.