



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 CINCUENTA Y UNO.**

Concarán, San Luí, dieciocho de mayo de dos mil diecisiete.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: “**GODOY JOSE LUIS S/POSESION VEINTEAÑAL**” EXPTE. Nº 211997/11, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 109/110 se presenta el Sr. JOSE LUIS GODOY, promoviendo juicio ordinario de Posesión Veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en Calle Luí Lastra s/n de la localidad de Tilisarao, Partido Renca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luí, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/11/09, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincia de Ingresos Públicos, Área Catastro, con fecha 06 de Agosto de 2009, se designa como **PARCELA “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Ruta Provincial Nº 8, (c/pav) y mide del punto 1 al punto 2: 46.90 m; al **Sur** linda con Francisco Jesús Mansilla (Pd. 310506- Parcela 3; Rec. Tilisarao y mide del punto 5 al punto 6: 47,36 m, al **Este** linda con calle Luí Lastra (s/pav) y mide del punto 4 al punto 5: 38,88 m y al **Oeste** linda con Segunda Chacón de Rovira (Pd. 310504; Parcela 1- Rec. Tilisarao y mide del punto 1 al punto 6: 54,57 m, todo lo que encierra una superficie total de DOS MIL TRECIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, (2.364,76 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble consta de las siguientes inscripciones de dominio en el Registro de la

Propiedad Inmueble: Mat. 6- 71 Aº 2 Rº 6 (tit. 2) y Mat. 6- 70 Aº 2 Rº 6 (tit. 1) y se encuentran empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 311258 y 311259 respectivamente, de la Receptoría de Tilisarao. **Observaciones:** el presente se superpone a las parcelas 7 y 8 del plano 10499, realizado por el Agrimensor Enrique O. Rubio, aprobado el día 7 de Septiembre de 1976. El Padrón y dominio de la parc. 7 se encuentra a nombre de Rosa Angelina Vega de Sosa, con una sup. de 1246,29 m<sup>2</sup>, al cual afecta totalmente a la sup. de la mensura. Padrón y dominio de la parc. 8 se encuentra a nombre de Rosa Angelina Vega de Sosa, con una sup. de 1246 m<sup>2</sup>, al cual afecta totalmente a la sup. de la mensura.

En cuanto a los hechos manifiesta el promoviente que es poseedor a título de dueño del inmueble a usucapir en forma pública, pacífica, continúa e ininterrumpida por más de veinte años a la fecha.

Continua relatando que el inmueble le fue transmitido por la Sra. Rosa Angelina Vega, por boleto de compraventa en el año 2000 al Sr. Benigno Sinivaldo Luján. La mencionada Sra. Rosa Angelina Vega detentó la posesión del inmueble desde octubre de 1978, como continuadora de la posesión de Augusto Lucero. El Sr. Benigno Sinivaldo Luján falleció en el año 2003, fecha desde la cual el Sr. Godoy José Luís continuó con la posesión del inmueble, ya que el mencionado Sr. Benigno Luján vivía en pareja con la abuela materna del actor y al fallecimiento de éste, el Sr. Godoy continuó con la posesión del inmueble, pagando los correspondientes impuestos inmobiliarios. Relata además, que ha llevado a cabo en el inmueble toda clase de actos posesorios, tales como cerramiento con alambrado, limpieza, pago de impuesto inmobiliario, etc. Efectúa demás consideraciones respecto de la legitimación pasiva a las que me remito en honor a la brevedad. Ofrece pruebas en que funda su acción.

A fs. 105 obra Certificado de Defunción del Sr. Benigno Sinivaldo Luján.

A fs. 106/107 luce boleto de Compraventa suscripto entre Rosa Angelina Vega y Benigno Sinivaldo Luján.

A fs.127/128 luce designación catastral emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

A fs. 134 se tiene por promovida demanda de Prescripción Veinteañal en contra de ROSA ANGELINA VEGA DE SOSA y/o sus herederos y/o quienes acrediten ser propietarios o se consideren con derecho; corriéndosele traslado a fin que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 140/143 obran edictos publicados por el término de ley, sin que se haya presentado persona alguna invocando derechos, según lo informó el Actuario a fs. 151.

A fs. 147/148 obra cedula de notificación debidamente diligenciada a la demandada Rosa Angelina Vega de Sosa.

A fs. 135 obra acta y tomas fotográficas de constatación de colocación de cartel indicativo del inmueble, con lo que se ha dado publicidad del presente proceso.

A fs. 158 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 168 la prueba ofrecida, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 174 obra informe de reconocimiento Judicial efectuado en el inmueble objeto de autos, por el Juez de Paz de la localidad de Tilisarao.

A fs. 179/182 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 184 se clausura el periodo de prueba, corriéndosele vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 185 sin objeciones que formular a la prueba producida.

A fs. 190/194 se acompaña Certificado de Libre Deuda de impuestos territoriales. A fs. 196/197 obra alegato presentado por el actor.

A fs. 198 se llaman autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la causa en estado de resolver.

A fs. 199 se deja sin efecto el pase a resolver, ordenando nueva medida a los fines de integrar correctamente la litis.

Con fecha 01/09/16, se acompaña partida de Defunción de la Sra. Rosa Angelina Vega.

Con fecha 22/09/16, se deja sin efecto lo requerido en el punto 2) de la medida de fecha 29/05/13.

Con fecha 8/11/16 se acompaña informe de dominio del inmueble objeto de autos y se efectiviza en fecha 11/11/16 el pase a autos para dictar sentencia.

**Y CONSIDERANDO:** Que corresponde atento al relato de hecho 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 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 tienen 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 de fs. 179/182, de donde se desprende los siguientes relatos de los testigos, a fs. 179 la Sra. Miryam Velez, relata: "A la tercera pregunta. Responde: era de la Sra. Vega que se lo vende a don Lujan que en ese momento estaba juntado con la abuela de José Luís este continuo la posesión, juntando las posesiones mas o menos lo poseen hace mas de 30 años. A la cuarta pregunta. Responde: José Luís Godoy mas o menos hace nueve o diez años, cuando muere Don Lujan en el año 2003 queda en el inmueble continuando la posesión. A la quinta pregunta. Responde: hizo dos habitaciones, un baño, cerro todo el sitio, tiene luz, agua, etc., todavía esta ampliando la casa por que el vive ahí, y tiene otra casita mas al lado de su casa en el mismo terreno. A la sexta pregunta. Responde: no. A la séptima pregunta. Responde: no. A la octava pregunta. Responde: ha sido continua. A la novena pregunta. Responde: publica, tiene un cartelazo en la esquina.

A fs. 178 el Sr. Mabel Noemí Vega relata: "...A la tercera pregunta. Responde: Era la Sra. Vega y después se lo vende a un abuelastro de el que

se llamaba Lujan, uniendo las posesiones hace mas de 30 años que lo poseen , siempre a estado el Sr. Godoy limpiando y trabajando en el inmueble. A la cuarta pregunta. Responde: siempre ha estado José Luís Godoy, lo he visto en el inmueble desde el año 1980 más o menos. A la quinta pregunta. Responde: lo ha alambrado el sitio, esta haciendo una habitación y siempre esta trabajando en el inmueble. A la sexta pregunta. Responde: no. A la séptima pregunta. Responde: no. A la octava pregunta. Responde: siempre ha estado el Sr. Godoy, no he visto ninguna otra persona. A la novena pregunta. Responde: pública, por que hay un cartel ahí. A la décima pregunta, responde: si hay un cartel y esta colocado en la esquina que de a la ruta de San Pablo Nº 8.

A fs. 181, el Sr. Ricardo Domingo Lujan relata: A la tercera pregunta. Responde: era Lujan que era marido de la abuela y luego continuó el Sr. Godoy, lo poseen en forma conjunta 20 años. A la cuarta pregunta. Responde: ahora esta Godoy lo posee en forma continuada hace más de 30 años. A la quinta pregunta. Responde: hay una casa, esta todo alambrado. A la sexta pregunta. Responde: no se. A la séptima pregunta. Responde: no se. A la octava pregunta. Responde: siempre vivió ahí. A la novena pregunta. Responde: pública, por lo menos yo lo he visto ahí.

A fs. 182, el Sr. Néstor Walter Ordoñez relata: “A la tercera pregunta. Responde: era de una Sra. Vega luego se lo vendió a Lujan que viene a ser un abuelastro de Godoy, hace que están 30 años. A la cuarta pregunta. Responde: Godoy, lo crió Lujan y Godoy continuo la posesión, hace más o menos que esta como continuador de la posesión desde el año 92. A la quinta pregunta. Responde: ha cerrado, ha construido una pieza, lo mantiene limpio. A la sexta pregunta. Responde: no .A la séptima pregunta. Responde: no .A la octava pregunta. Responde: ha sido continua. A la novena pregunta. Responde: pública. 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 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, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble desde el año de 2003, como continuador de la posesión ejercida por el Sr. Benigno Sinivaldo Lujan. En el año 2003, fallece este ultimo, por lo que continuo el actor con la posesión de inmueble de manera publica, pacifica e ininterrumpida, destacando que el Sr. Lujan era la pareja de su abuela materna.

Que a su vez al Sr. Benigno Sinivaldo Lujan le correspondió por compra que hiciera a la Sra. Rosa Angelina Vega (boleto de compraventa de fecha 5 de Setiembre de 2.000 obrante a fs. 106/107 del expte papel.

En autos el promoviente ha demostrado con las testimoniales rendidas, que ha ejercido una posesión publica, no ha sido molestado y que ha unido su posesión con la de los anteriores poseedores, y para ello, se vale de

la documental acompañada en autos y las declaraciones de los testigos ofrecidos los que son coincidentes, según rezan las respuestas a la preguntas 3 y 4, donde manifiestan: *“Era de la Sra. Vega que se lo vende a don Lujan que en ese momento estaba juntado con la abuela de José Luís, éste continuo la posesión, juntando las posesiones mas o menos lo poseen hace mas de 30 años...”*, testigo Miryam Velez *“Godoy, lo crió Lujan y Godoy continuo la posesión, hace mas o menos que esta como continuador de la posesión desde el año 92...”* testigo Néstor Walter Ordoñez, por lo que la posesión supera ampliamente el tiempo exigido por la ley, y teniendo en cuenta el reconocimiento realizado por el Juez de Paz de Tilisarao.

Así, en merito 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, teniendo como fecha de inicio de la posesión, la fecha del fallecimiento de su anterior poseedor, Sr. Benigno Sinivaldo Lujan, ello el 13/01/2003, (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 Nº 14.159 y sus modificaciones, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por JOSE LUIS GODOY 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 posesión 13/01/2003.

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 seria 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 de la Dra. Susana Inés Esley y Dra. Corina I. Calcagni, en el 15 % del monto del proceso en forma conjunta, con mas el 40 % por su actuación si hubieren actuado como apoderadas, ello siguiendo las pautas de la LH. Del

porcentaje regulado corresponde el 60 % para la Dra. Susana Inés Esley y el 40 % para la Corina I. Calcagni. 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 fin 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 JOSE LUIS GODOY, DNI N° 20.698.799, con fecha de inicio de la posesión 13/01/2003, de una fracción de terreno ubicado en Calle Luís Lastra s/n de la localidad de Tilisarao, Partido Renca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 4/11/09, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincia de Ingresos Públicos, Área Catastro, con fecha 06 de Agosto de 2009, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Ruta Provincial N° 8, (c/pav) y mide del punto 1 al punto 2: 46.90 m; al **Sur** linda con Francisco Jesús Mansilla (Pd. 310506- Parcela 3; Rec. Tilisarao y mide del punto 5 al punto 6: 47,36 m, al **Este** linda con calle Luís Lastra (s/pav) y mide del punto 4 al punto 5: 38,88 m y al **Oeste** linda con Segunda Chacón de Rovira (Pd. 310504; Parcela 1- Rec. Tilisarao y mide del punto 1 al punto 6: 54,57 m, todo lo que encierra una superficie total de DOS MIL TRECIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, (2.364,76 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble consta de las siguientes



inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble: Mat. 6- 71 A° 2 R° 6 (tit. 2) y Mat. 6- 70 A° 2 R° 6 (tit. 1) y se encuentran empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 311258 y 311259 respectivamente, de la Receptoría de Tilisarao. **Observaciones:** el presente se superpone a las parcelas 7 y 8 del plano 10499, realizado por el Agrimensor Enrique O. Rubio, aprobado el día 7 de Septiembre de 1976. El Padrón y dominio de la parc. 7 se encuentra a nombre de Rosa Angelina Vega de Sosa, con una sup. de 1246,29 m<sup>2</sup>, al cual afecta totalmente a la sup. de la mensura. Padrón y dominio de la parc. 8 se encuentra a nombre de Rosa Angelina Vega de Sosa, con una sup. de 1246 m<sup>2</sup>, al cual afecta totalmente a la sup. de la mensura.

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios profesionales de la Dra. Susana Inés Esley y Dra. Corina I. Calcagni, en el 15 % del monto del proceso en forma conjunta, con mas el 40 % por su actuación si hubieren actuado como apoderadas, ello siguiendo las pautas de la LH. Del porcentaje regulado corresponde el 60 % para la Dra. Susana Inés Esley y el 40 % para la Corina I. Calcagni. 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 fin 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, ofíciense 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, JUEZA** 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*