

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 CUARENTA Y TRES.

Concaran, San Luís, cinco de mayo de dos mil diecisiete. -

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**LUCERO LILIANA DEL VALLE Y MANSILLA DANIEL IVAN S/ POSESION VEINTEAÑAL**" EXPTE Nº **219137/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 17/18 se presentan Liliana del Valle Lucero y Daniel Iván Mansilla promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aducen que ser poseedores a título de dueños de un inmueble ubicado en Ruta Provincial Nº 1 s/n de la localidad de Papagayos, partido Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por la Agrim. Sonia M. Grattoni y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, con fecha 4 de julio de 2.011, bajo el Nº 4/129/10 se designa como **PARCELA "A"** y posee los siguientes linderos, medidas y superficie: al Oeste, linda con Ruta Provincial Nº 1 y mide del pto. F al pto. A: 170,18 m; al Norte linda con Parc. 1- PI. 4/36/82 Pd. 3493-Rec. Concaran y mide desde los ptos. A-B-C-D, una superficie total 2.252,34 m, al Sur linda con Parc. G- PI. 4/15/84 Pd. 3470-Rec. Concaran y mide del pto. E al pto. F: 2.318,84 m y al Este linda con Parc. T- PI. 4/4/87 Pd. 3737-Rec. Concaran y mide del pto. D al pto. E: 291,59 m, todo lo que encierra una superficie total de CINCUENTA HECTAREAS, CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (50 Has. 408, 39 m²). Dicho inmueble carece de inscripción dominial y no se localiza padrón, Receptoría de Concaran.

En cuanto a los hechos manifiestan que el inmueble a usucapir les corresponde en virtud de Cesión de Derechos y Acciones posesorias de fecha 18 de Julio de 2011, mediante la cual el Sr. Luís Manuel Vílchez, cedió los derechos y

acciones que le correspondían a favor de los actores, afirmando que el cedente poseía el inmueble a título de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde hace más de 20 años.

En relación a los actos posesorios llevados a cabo sobre el inmueble objeto del juicio, cabe destacar que han sido los habituales tratándose de inmuebles rurales, donde se realiza el mantenimiento, conservación en buenas condiciones, entre ellos desmalezamiento, plantación de árboles, destinándolo al pastoreo de animales, construcción de alambrados, etc.

Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 27 obra constancia de solicitud de empadronamiento provisorio del inmueble objeto de Litis.

A fs. 34/35 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 44/47 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 51, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 52

Que obra a fs. 36/37 obra acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 59 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 63 la prueba ofrecida por el actor, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 64/67 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 3/03/15 y 27/10/15 se adjuntan actas de inspección ocular realizadas por la jueza de paz de Villa Larca.

Con fecha 15/04/15 se clausura el periodo de prueba.

Con fecha 7/03/16 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y fotocopia de DNI del actor

Con fecha 16/06/16 se adjunta Resolución N° 15-D.G.R.P.I. - 2016 de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, que establece los requisitos para la inscripción de los títulos que instrumenten la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, certificado de libre deuda y en fecha 29/05/15 informe actualizado de catastro y tierras fiscales.

Con fecha 3/11/16, se llama autos para dictar sentencia definitiva, 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 N° 14.159 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"; los actores deben demostrar que tienen ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en los como verdaderos dueños.

En autos, los actores han demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en autos a fs. 64/67, de donde se desprende los siguientes relatos de los testigos, a fs. 64, el **Sr. Molina Néstor Hugo** declara: Para que diga en base a su profesión que declaro en las generales de la ley, si ha sido contratado para realizar tareas en el inmueble, en su caso, que tareas realizo,

responde: Si he sido contratado para realizar trabajos de desmalezamiento, si limpieza de terrenos, también he tenido que llevar algunos postes para hacer cambios en el alambre ahí. Para que diga desde que fecha aproximada ha sido contratado para realizar dichas tareas, responde. En distintos periodos, en los últimos 20 años he sido contratado varias veces, no tengo la fecha exacta. Para que diga si las tareas que realizaba las hacia a la luz del día y a la vista de todos, responde: Si de las 8 de la mañana hasta las 6 de la tarde. En 2 o 3 veces por semana, depende del trabajo que se me diera. Para que diga si sabe si el inmueble ha sido vendido, responde: No, no sé. Para que diga cuando fue contratado por última vez para realizar las tareas, responde: El 20 de enero de 2014. Para que diga si fue contratado por los actores, responde: contratado por Manuel Vílchez (conocido por apodo Negro Vílchez).

El Sr. Vílchez Luis Manuel declara: A la segunda: Para que diga si sabe si los actores habrían adquirido un inmueble ubicado en la localidad de Papagayos.; responde: Si, si una tapera vieja. A la tercera, para que diga el testigo si puede describir el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble y si sabe la superficie que tiene el mismo o sea, la cantidad de metros: responde: estará de la Ruta N° 1 a mil metros y son 50 hectáreas por ahí. Para que diga a que distancia aproximada se encuentra el inmueble de la localidad de Papagayos: responde: 4 km, 4.000 metros por ahí. Para que diga si recuerda desde cuando poseen los actores el inmueble de que hizo referencia, responde: y hace como 5 años por ahí. Para que diga si los actores han realizado tareas de conservación del inmueble, responde: habían limpiado, limpieza todo lo de alambres, han levantado, han arreglado, desmontado. Y todo lo que es limpieza siempre mantenido. Para que diga si esas tareas las hacían a la luz del día y a la vista de las personas, responde: todo vecinos lo veían trabajando, todos los días. Se hacían a la luz del día. Para que diga si sabe si los actores poseen el inmueble como dueños del mismo, responde: como dueños.

El Sr. Guardia Gilberto Rubén declara: "Para que diga si el Sr. Vílchez poseía un inmueble cerca de Papagayos: responde: Si, si lo he conocido que ha tenido el hombre ahí. Para que diga si conoce el inmueble que tenía el Sr. Vílchez, si puede decir superficie o cuanto mide aproximadamente, responde: Si

conozco debe tener unas 50 has., más o menos. Queda en el lugar llamado “El Recuerdo”. Para que diga si sabe desde cuando lo tenía el Sr. Vílchez a ese terreno: responde: Mire yo desde que me di cuenta lo conocí yo a él como dueño del terreno. No se más o menos de que yo sé, unos 20 o 30 años. Para que diga el testigo si lo veía al Sr. Vílchez realizando tareas de conservación en el terreno en su caso cual, responde: Si siempre estaba ahí, lo he visto recomponer el alambrado, sabían tener animales también, limpieza del terreno. Para que diga si sabe si hay algún tipo de construcción en el terreno, responde: Si yo lo que sabía ver una casita vieja no se si se habrá caído pero había como una taperita. Para que diga si sabe si el Sr. Vílchez, habría vendido el terreno que poseía, responde: que lo hubiera vendido antes no, ahora no se si lo habrá vendido. Para que diga si las tareas que menciono que hacia el Sr. Vílchez en el inmueble las hacia a la vista de todos, responde: Si la hacía a la vista de toda la gente, no había mucha gente pero está a vista de todos.

El Sr. Cabeza Sergio Sebastián declara: A la segunda: Para que diga si conoce el inmueble que está siendo objeto de posesión en este juicio a nombre de Lucero y Mansilla. Responde: si, si conozco porque hacia mantenimiento, yo venía de Villa Mercedes con el Sr. Molina, y veníamos y hacíamos mantenimiento ahí y acá en Merlo, hacia changas. Para que diga si puede describir la ubicación del inmueble. Responde: Esta 2 o 3 km antes de llegar a Papagayos viniendo de Mercedes a mano derecha. Para que diga si sabe que superficie aproximada tiene el terreno. Responde: y más o menos, no se bien las especificaciones, pero son como 50 hectáreas más o menos. Para que diga si adentro del terreno vio algún tipo de construcción, responde: Cuando veníamos a desmalezar estaba todo lleno de yuyos, nosotros le trabajábamos al Sr. Vílchez, nosotros veníamos cada 2 meses más o menos porque se llenaba de yuyos. No me acuerdo si había construcción porque hace mucho. Para que diga si puede decir aproximadamente desde que fecha realizo tareas en el inmueble objeto de la litis. Responde: Desde el año 96 o 97 más o menos, hasta el 2005 más o menos. Para que diga si las tareas que realizaban las hacían a la luz del día y a la vista de las personas del lugar. Responde: Si veníamos en el día. Si a la vista porque teníamos que ir en el día a desmalezar porque no se podía ir de noche y nos veían gente de alrededor que ingresábamos. Para que diga si sabe quién era o quien decía que era el dueño de ese inmueble. Responde: Si era

Manuel Vílchez. Para que diga si sabe si el inmueble ha sido vendido. Responde: Si creo que hace poco lo han vendido hace 3 o 4 años más o menos a Liliana creo, no me acuerdo el nombre porque la nombraban así no más, eso lo se por Vílchez y un señor Molina que veníamos a hacer el mantenimiento ahí.

Que las declaraciones merituadas logran demostrar las afirmaciones efectuadas por los actores en su escrito de demanda, y se condicen con las demás pruebas aportadas. En efecto, coinciden las testimoniales con la documental aportada como prueba, tal como la cesión de derechos y acciones de fs. 6/7, siendo coincidentes también con las actas de inspección ocular realizada por la jueza de paz de V. Larca, quien el día 27 de Octubre del 2015, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/129/10 de la Parcela A, remitiéndome a dicha constatación.

Así, entiendo que el Animus Dominis de los actores, 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 los actores, 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 de veinte años que exige la ley.

En autos, los promovientes han demostrado que poseen el inmueble por mas de veinte años, en virtud de los antecedentes mencionados y la continuación de la posesión, ejerciendo la posesión en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble objeto de autos, cuestión que ha sido probada con las testimoniales aportadas, las que resultan ser contestes entre si y brindadas por vecinos del lugar del inmueble, lo que hace que adquieran relevante valor probatorio

Que a fs. 6/7 obra contrato de Cesión de Derechos y Acciones posesorias de fecha 18 de julio de 2.011, mediante el cual el Sr. Vilchez Luís Manuel cedió los derechos posesorios que tenía respecto de la Parcela A, a favor de los actores.

Es conteste la jurisprudencia al resolver que para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el o los actos jurídicos mediante la cual la accesión se ha verificado. Que con el contrato de Cesión de Derechos y Acciones posesorias mencionado supra, como así también plexo probatorio rendido, y las testimoniales ya merituadas se ha acreditado el “vinculo de derecho” entre las posesiones invocadas por los actores.

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de los actores, sumada a la de su antecesor 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.

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 LILIANA DEL VALLE LUCERO y DANIEL IVÁN MANSILLA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores por vía de usucapión, teniendo como fecha de inicio de la posesión de los actores, la fecha de celebración del contrato de Cesión de Derechos y Acciones posesorias, de 18/07/2011, (Articulo 1905 Cod. Civ).

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 los actores, conforme lo prescripto por el Art. 68 y cctes del CPCC), regulando los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda, Dr. Claudio Rodolfo Suculini y Deolindo Edgar Amaya patrocinantes de los actores, en forma conjunta en el 15 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubieren actuado como apoderados, 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. Del porcentaje regulado corresponde el 60 para el Dr. Claudio Rodolfo Suculini y el 40 % para el Dr. Deolindo Edgar Amaya, ello teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en las distintas etapas del proceso. 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 al 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 LILIANA DEL VALLE LUCERO DNI N° 29.181.371 y DANIEL IVÁN MANSILLA DNI N° 13.675.171 con fecha de inicio de la posesión por parte de los actores, 18 de julio del año 2011, de un inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 1 s/n de la localidad de Papagayos, partido Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por la Agrim. Sonia M. Grattoni y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, con fecha 4 de julio de 2.011, bajo el N° 4/129/10 se designa

como **PARCELA "A"** y posee los siguientes linderos, medidas y superficie: al Oeste, linda con Ruta Provincial Nº 1 y mide del pto. F al pto. A: 170,18 m; al Norte linda con Parc. 1- PI. 4/36/82 Pd. 3493-Rec. Concaran y mide desde los ptos. A-B-C-D, una superficie total 2.252,34 m, al Sur linda con Parc. G- PI. 4/15/84 Pd. 3470-Rec. Concaran y mide del pto. E al pto. F: 2.318,84 m y al Este linda con Parc. T- PI. 4/4/87 Pd. 3737-Rec. Concaran y mide del pto. D al pto. E: 291,59 m, todo lo que encierra una superficie total de CINCUENTA HECTAREAS, CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (50 Has. 408, 39 m²). Dicho inmueble carece de inscripción dominial y no se localiza padrón, Receptoría de Concaran.

2. Imponer las costas a los actores.
3. Regular los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda, Dr. Claudio Rodolfo Suculini y Deolindo Edgar Amaya, patrocinantes de los actores, en forma conjunta, en el 15 % del monto del proceso, con mas 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. Del porcentaje regulado corresponde el 60 % para el Dr. Claudio Rodolfo Suculini y el 40 % para el Dr. Deolindo Edgar Amaya, ello teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en las distintas etapas del proceso. 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 al LH.
4. 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

5. 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.
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 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