



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 SEIS.**

Concarán, San Luís, diez de mayo de dos mil diecisiete.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "**ARIAS CHRISTIAN JORGE s/POSESION VEINTEAÑAL**" EXPTE. Nº 196843/10 traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 9/10 se presenta CHRISTIAN JORGE ARIAS por derecho propio, 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 el lugar denominado Cerro de Oro, Partido de Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 6/191/08, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 28 de Noviembre de 2.008, se designa como **PARCELA "C"**, y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**: linda con Margarita Elba Bohler de Silvestre, Pd. 009 -Rec. Merlo y mide del punto 4 al punto 1: 20.01 m; al **Sur**: linda con Calle Publica (tierra) y mide del punto 2 al punto 3: 20,00 m, al **Este**: linda con Margarita Elba Bohler de Silvestre, Pd. 009 -Rec. Merlo y mide del punto 1 al punto 2: 42,18 m y al **Oeste**: linda con Margarita Elba Bohler de Silvestre, Pd. 009 -Rec. Merlo y mide del punto 3 al punto 4: 41,55 m, todo lo que encierra una superficie total de **OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS (837,44 m<sup>2</sup>)**. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Geodesia y

Catastro bajo el N° 9 de la Receptoría de Merlo. **Observaciones:** el presente se superpone a la Parc. A del Plano 6/109/01 realizado por el Agrim. Luís Oberti, a la Parc. A del plano 6/22/04, realizado por el suscripto, aprobado en Febrero de 2.004 y a la Parc. B del plano 6/20/06 realizado por el suscripto. El Pd. a nombre de Margarita Elba Bohler de Silvestre sin inscripción de dominio con una sup. de 22 ha 9600 m<sup>2</sup> se lo afecta parcialmente con la sup. de la presente.

En cuanto a los hechos manifiesta que accede a la posesión pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria del inmueble objeto del presente juicio mediante la Cesión de Derechos y Acciones posesorias que le efectuara el Sr. Marcelino Antonio Núñez, en fecha 22 de Mayo de 2008, quien a su vez lo hubo por Cesión de Derechos y Acciones que le hiciera la Sra. Margarita Elba Bohler de Silvestre sobre un inmueble de mayor extensión a través de contrato privado.

A su vez la Sra. Margarita Elba Bohler de Silvestre le correspondió por compra que hiciera a don Generoso Transito Núñez mediante Escritura N° 119 de fecha 18/10/1991.

Al Sr. Generoso Transito Núñez le correspondió como heredero de Generoso Alejo Núñez fallecido intestado y por la posesión que ejerció sobre el inmueble de mayo superficie en forma pública, pacífica e ininterrumpida por mas de veinte años.

En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo por los sucesivos poseedores, afirma que ello se encuentra acreditado mediante verdaderos actos posesorios los que en principio cuando la propiedad era del Sr. Generoso Transito Núñez y se encontraba indivisa en mayor superficie, fue utilizada en conjunto para la cría de animales vacunos y yeguarizos, estando para ello cerrado perimetralmente con alambrado, posteriormente al producirse su enajenación se procedió a su fraccionamiento por lo que se efectuaron desmonte, y cerramiento de cada uno de las parcelas. Finalmente luego de recibido el inmueble por el actor, éste continuo con los actos posesorios manteniéndolo cerrado y realizando parquización. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 29/30, se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de MARGARITA ELBA BOHLER de SILVESTRE y/o sus herederos y/o quienes acrediten ser sus propietarios o se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 40/43 se acompañan edictos publicados por el término de ley, habiendo comparecido a fs. 49, la Sra. MARGARITA ELBA BOHLER DE SILVESTRE por medio de apoderado contestando la demanda y allanándose a la misma.

Que a fs. 33 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. 51 se acompaña cedula de notificación a la Sra. MARGARITA ELBA BOHLER DE SILVESTRE debidamente diligenciada.

A fs. 53 el actor ofrece prueba testimonial.

A fs. 54 se abre la causa a prueba, proveyéndose la prueba ofrecida por la actora a fs. 59, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 65/68 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial. A fs. 69/70 se acompaña copia certificada de Escritura N° 119 de fecha 18/10/1991.

A fs. 74 obra acta de reconocimiento judicial, llevada a cabo por la Jueza de Paz de Merlo.

A fs. 77 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 78 sin tener objeciones que formular. A fs. 82 y fs. 86/87 obra estado de deuda y certificado de libre deuda del padrón correspondiente al objeto de autos. A fs. 83 obra fotocopia de DNI del actor.

A fs. 89 se llama autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

A fs. 90 se dicta medida para mejor proveer el que deja sin efecto el pase a autos. Con fecha 29/12/14, 6/01/15 y 11/09/15 se cumplimenta con lo ordenado en la medida para mejor proveer, prestando conformidad al presente tramite Jorge Osvaldo Núñez, Graciela Aurora Núñez, Patricia Diolinda Núñez, Y Ramona Estela Núñez.

Con fecha 24/09/15 se llama autos para dictar sentencia y se dicta medida para mejor proveer en fecha 01/02/16, solicitando preste la conformidad requerida en fecha 13/06/13, la Sra. Ramona Estela Núñez.

Con fecha 16/03/16 se acompaña informe de dominio actualizado e informa que se ha cumplido con lo solicitado en la medida para mejor proveer de fecha 01/02/16. Con fecha 4/07/16 se acompaña Informe Catastral del Padrón N° 9 correspondiente al inmueble objeto de autos.

Con fecha 26/07/16 se llama autos para dictar sentencia y se dicta nueva medida para mejor proveer con fecha 3/11/16, solicitando se cumpla con la medida dispuesta en fecha 13/06/13 reiterada en fecha 1/02/16 Pto. 2º).

Con fecha 8/11/16 se acompaña el Dr. Mario Mini adjunta escrito solicitando se tenga por cumplido con lo ordenado en la medida supra ordenada, pasando los autos para dictar sentencia en fecha 9/11/16, 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° 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, el actor ha demostrado a través de las pruebas rendidas en la causa, testimonios obrantes a fojas 65/68, que son claros y coincidentes, donde a fs. 65 el **Sr. Zeni Mario David** relata: "... A la tercera pregunta, para que diga el testigo que personas han ocupado la fracción y que desde que fecha, responde desde el año 80 mas o menos que recuerdo era de Don Núñez el padre de Marcelino Núñez, después

en el año 91 lo tuvo Margarita Bohler y ella le cede en el 2003/2004 una fracción de media hectárea a cada uno de los hijos de Don Núñez, y estos están todos pegaditos, entre ellos el de Marcelino y luego uno de los terrenos le vende a Christian Arias en el año 2008 mas o menos. A la cuarta pregunta para que diga el testigo, que mejoras ha visto hacer sobre dicha fracción durante todo el tiempo de la posesión y que personas las hicieron dijo: Marcelino lo limpio al terreno y luego Christian lo cerro y parquizo el terreno, y esta iniciando una construcción que ha llevado materiales. A la quinta pregunta, para que diga el testigo si aparte de las personas que ha indicado alguna otra se atribuyo de derechos sobre dicho inmueble, dijo: no, nadie. A la sexta pregunta para que diga el testigo si la posesión de las personas que ha mencionado ha sido continua es decir sin interrupciones, dijo: si. A la séptima, para que diga el testigo si la posesión de las personas indicadas ha sido pública pacífica y a la vista de todo el mundo dijo: si, todos los vecinos lo conocen.

A fs. 66, el **Sr. Núñez Jorge Osvaldo**, relata: "...A la tercera pregunta, para que diga el testigo que personas han la ocupado fracción y desde que fecha, responde, antes de Generoso Núñez, del 91 o 92 pasa a ser de Margarita Bohler y del 2001/2002 ella le cede a Marcelino Núñez y otros y luego el le vende a Christian una fracción. A la cuarta pregunta para que diga el testigo, que mejoras ha visto hacer sobre dicha fracción durante todo el tiempo de la posesión y que personas las hicieron dijo: Christian alambro, limpio lo parquizo y tiene algunos materiales de construcción en el terreno. A la quinta pregunta, para que diga el testigo si aparte de las personas que ha indicado alguna otra se atribuyo de derechos sobre dicho inmueble, dijo: que yo sepan no hay. A la sexta pregunta para que diga el testigo si la posesión de las personas que ha mencionado ha sido continua es decir sin interrupciones, dijo: no ha tenido interrupción ninguna. A la séptima, para que diga el testigo si la posesión de las personas indicadas ha sido pública pacífica y a la vista de todo el mundo; responde, si esta a la vista de todo el mundo, no hay nada oculto.

A fs. 67, el **Sr. Diego Osvaldo Di Lucca**, relata: "... A la tercera pregunta, para que diga el testigo que personas la han ocupado fracción y desde que fecha, responde, que Margarita Bohler desde el año 91, después desde que yo conozco Marcelino Núñez tenía la posesión, aproximadamente al principio 2003. A la cuarta pregunta para que diga el testigo, que mejoras ha visto hacer sobre dicha fracción durante todo el tiempo de la posesión y que personas las hicieron dijo:

Marcelino lo desmonto, después en el 2008 Marcelino se lo vende a Christian Arias y el lo Parquito y lo alambro. A la quinta pregunta, para que diga el testigo si aparte de las personas que ha indicado alguna otra se atribuyo derechos sobre dicho inmueble, dijo: no conozco ninguna. A la sexta pregunta para que diga el testigo si la posesión de las personas que ha mencionado ha sido continua es decir sin interrupciones, dijo: si sin interrupciones. A la séptima, para que diga el testigo si la posesión de las personas indicadas ha sido pública pacífica y a la vista de todo el mundo; responde: si.

A fs. 68, el **Sr. Rodolfo Antonio Insegna**, relata: "... A la tercera pregunta, para que diga el testigo que personas han la ocupado la fracción y desde que fecha, responde, del Sr. Generoso Núñez, después desde que yo conozco, lo tiene Marcelino Núñez, y ahora Christian Arias. A la cuarta pregunta para que diga el testigo, que mejoras ha visto hacer sobre dicha fracción durante todo el tiempo de la posesión y que personas las hicieron dijo: yo he ayudado a limpiar y alambro a Christian Arias, y lo mantiene limpio. A la quinta pregunta, para que diga el testigo si aparte de las personas que ha indicado alguna otra se atribuyo derechos sobre dicho inmueble, dijo: que yo sepa no. A la sexta pregunta para que diga el testigo si la posesión de las personas que ha mencionado ha sido continua es decir sin interrupciones, dijo: si ha sido continua. A la séptima, para que diga el testigo si la posesión de las personas indicadas ha sido pública pacífica y a la vista de todo el mundo; responde: si. 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. El día 21 de mayo del 2012, la Jueza de Paz de Merlo se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 6/191/08 de la Parcela C, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

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 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 mínimo de veinte años que exige la ley. En autos, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble desde el 22 de Mayo de 2008, fecha en que el Sr. Marcelino Antonio Núñez, le cede los derechos posesorios del inmueble a usucapir mediante cesión de derechos y acciones posesorias obrante a fs. 5.

Que a su vez al Sr. Marcelino Antonio Núñez le correspondió por cesión que hiciera la Sra. Margarita Elba Bohler de Silvestre a su favor y de otros, mediante contrato de cesión de derechos y acciones de fecha 26 de Setiembre de 2.002 obrante a fs. 7 de autos. En autos el promoviente ha demostrado con las testimoniales 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 pregunta Nº 3, donde manifiestan: *"...desde el año 80 mas o menos que recuerdo era de Don Núñez el padre de Marcelino Núñez, después en el año 91 lo tuvo Margarita Bohler y ella le cede en el 2003/2004 una fracción de media hectárea a cada uno de los hijos de Don Núñez, y estos están todos pegaditos, entre ellos el de Marcelino y luego uno de los terrenos le vende a Christian Arias en el año 2008 mas o menos.."*, , por lo que la posesión supera ampliamente el tiempo exigido por la ley, y teniendo en cuenta el reconocimiento realizado por la Jueza de Paz de Merlo.

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, tendiendo como fecha de inicio de la posesión, la fecha de celebración del contrato de cesión de derechos y acciones, 22/05/2008 (artículo 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 CHRISTIAN JORGE ARIAS en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, a partir del 22/05/2008.

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, atento a la manifestación del actor de fojas 52, las impongo al actor, regulando los honorarios del letrado del actor, Dr. Mario Eugenio Mini en el 15 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado en calidad de 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. 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 CHRISTIAN JORGE ARIAS, DNI N° 28.960.692, a partir del 22/05/2008, de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado Cerro de Oro, Partido de Merlo, Departamento



Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 6/191/08, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 28 de Noviembre de 2.008, se designa como **PARCELA "C"**, y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**: linda con Margarita Elba Bohler de Silvestre, Pd. 009 -Rec. Merlo y mide del punto 4 al punto 1: 20.01 m; al **Sur**: linda con Calle Publica (tierra) y mide del punto 2 al punto 3: 20,00 m, al **Este**: linda con Margarita Elba Bohler de Silvestre, Pd. 009 -Rec. Merlo y mide del punto 1 al punto 2: 42,18 m y al **Oeste**: linda con Margarita Elba Bohler de Silvestre, Pd. 009 -Rec. Merlo y mide del punto 3 al punto 4: 41,55 m, todo lo que encierra una superficie total de **OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS (837,44 m<sup>2</sup>)**. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro bajo el N° 9 de la Receptoría de Merlo. **Observaciones**: el presente se superpone a la Parc. A del Plano 6/109/01 realizado por el Agrim. Luís Oberti, a la Parc. A del plano 6/22/04, realizado por el suscripto, aprobado en Febrero de 2.004 y a la Parc. B del plano 6/20/06 realizado por el suscripto. El Pd. a nombre de Margarita Elba Bohler de Silvestre sin inscripción de dominio con una sup. de 22 ha 9600 m<sup>2</sup> se lo afecta parcialmente con la sup. de la presente.

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del letrado del actor, Dr. Mario Eugenio Mini en el 15 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado en calidad de 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. 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. 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, 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, 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*