



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 DOS.**

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

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "**MORALES ELVIRA EDITH-POSESION VEINTEAÑAL**" EXPTE. Nº 175137/7 traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 13/14 se presenta la Sra. ELVIRA EDITH MORALES por derecho propio, promoviendo juicio ordinario de prescripción adquisitiva veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de una fracción de terreno ubicada en Calle Publica s/nombre, "El Pantanillo", de la localidad y partido de Merlo, departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad al Plano de Mensura Nº 6/139/03, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Oscar Fariello y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 30/07/2003, se designa como: **PARCELA 1:**, con los siguientes linderos, medidas y superficie: al **NORTE:** linda con Calle Pública s/pav., y mide desde el punto 2 al punto 3: 46,39 m; al **SUR:** linda con Maria Esequiela Oviedo de Laurencic Pad. 1889 Recep. Merlo y mide desde el punto 4 al punto 1: 48,49 m; al **ESTE:** linda con Luís Armando Busto Pad. 1834 Recep. Merlo y mide desde el punto 3 al punto 4: 56,01 m y al **OESTE:** linda con Jesús Eduardo Godoy Pad. 9993 Recep. Merlo y Rolando Omar Godoy Pad. 9992 Recep. Merlo y mide desde el punto 1 al punto 2: 59,84 m, todo lo que encierra una superficie total de DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CON NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (2.737,96 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y no se localiza padrón.

En cuanto a los hechos, manifiesta que accede a dicho terreno a partir del día 14 de Junio de 2004 en virtud a la compra que la actora le efectuara al Sr. Pedro

Rolando Oviedo, mediante boleto de compra venta obrante a fojas 3, quien a su vez lo hubo como continuador de la posesión que ejerciera su padre, José Pedro Oviedo, fallecido el 21/02/1963.

A su vez, el Sr. José Pedro Oviedo era poseedor del inmueble desde treinta años antes de su fallecimiento.

En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo, el inmueble se trata de un terreno baldío, ubicado en zona urbana que se encuentra alambrado en todo su perímetro, limpio de malezas y con las tasas de servicios municipales pagas. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 38 se tiene por promovida formal demanda de posesión veinteañal en contra de quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 41/44 se acompañan edictos publicados por el término de ley, sin que persona alguna haya comparecido, tal como se informa a fs. 46.

A fs. 54 se abre la causa a prueba, proveyéndose la prueba ofrecida por la actora a fs. 13 vta, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 58/61 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 64 obra acta de reconocimiento judicial, llevada a cabo por la Jueza de Paz de Merlo.

A fs. 68 se clausura el periodo de prueba, corriéndosele vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 69, sin tener objeciones que formular.

A fs. 80 se acompaña copia del DNI de la actora.

Que en fecha 17/11/2016 se llama autos para 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 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, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes a fs. 58/61, de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos respecto de lo siguiente: *"...que conocen a la actora desde hace muchos años, ya que son vecinos y viven en el mismo lugar, como así también conocen el inmueble..."*, *"... relatan que el primer poseedor del inmueble fue don Pedro Oviedo, quien lo tuvo por muchos años, aproximadamente 30 años, y queda su hijo Rolando Oviedo, y cuando fallece don Pedro, Rolando se lo vende a Elvira Edith Morales, en el año 2004..."*, *"...que tanto don Pedro como Rolando Oviedo tuvieron siempre el terreno limpio, desmalezado y cerrado con alambrado, y esto lo continuo haciendo la Sra. Morales..."*, *"... la posesión siempre a la vista de todos los vecinos y en forma pacífica, siempre estuvieron ellos y nunca fueron molestados por nadie..."* (respuestas a preguntas 2, 3, 4, 5, 6 y 7). Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por la Jueza de Paz de Merlo (S.L.), quien a fs. 64, manifiesta que se trata de un lote que se encuentra alambrado en sus cuatro costados. En el frente Norte, tiene una tranquera de alambre con cadena y candado y en sus costados Sur/Norte y Oeste esta alambrado con 5 hebras y hacia el Este con postes de cemento. Se observa arboles autóctonos, etc.

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, la promoviente ha demostrado que posee el inmueble desde el 14 de Mayo de 2008, fecha en que el anterior poseedor, Sr. Pedro Rolando Oviedo, le vendió la parcela a usucapir mediante boleto de Compraventa, obrante a fs. 3.

Que a su vez el Sr. Pedro Rolando Oviedo lo hubo como continuador de la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que ejerciera su padre hasta su fallecimiento, acaecido el 21/02/1963.

En autos la promoviente ha demostrado que posee el inmueble por más de veinte años, que ha ejercido una posesión pública, sin ser molestada 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 las que son coincidentes entre sí respecto del tiempo de la posesión, por lo que la posesión supera ampliamente el tiempo exigido por la ley.

Así, en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de la actora, sumada a la de sus antecesores en la posesión, en virtud del instituto de accesión de posesiones, cumple con el término legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada, teniendo como fecha de inicio de la misma, la fecha de celebración del contrato de compraventa de fecha 14/06/2004, (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 ELVIRA EDITH MORALES en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora por vía de usucapión, con fecha de inicio de la posesión 14/06/2004.

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 los demandados personas desconocidas, 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 a la actora, regulando los honorarios del letrado patrocinante Dr. Mario Eugenio Mini en el 15 % del monto del proceso, debiendo adicionarse 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. 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 ELVIRA EDITH MORALES DNI N° 16.075.842, con fecha de inicio de la posesión 14/06/2004, de una fracción de terreno ubicada en Calle Publica s/nombre, "El Pantanillo", de la localidad y partido de Merlo, departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad al Plano de Mensura N° 6/139/03, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Oscar Fariello y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 30/07/2003, se designa como: **PARCELA 1**., con los siguientes linderos, medidas y superficie: al **NORTE**: linda con Calle Pública s/pav., y mide desde el punto 2 al punto 3: 46,39 m; al **SUR**: linda con Maria Esequiela Oviedo de Laurencic Pad. 1889 Recep. Merlo y mide

desde el punto 4 al punto 1: 48,49 m; al **ESTE**: linda con Luís Armando Busto Pad. 1834 Recep. Merlo y mide desde el punto 3 al punto 4: 56,01 m y al **OESTE**: linda con Jesús Eduardo Godoy Pad. 9993 Recep. Merlo y Rolando Omar Godoy Pad. 9992 Recep. Merlo y mide desde el punto 1 al punto 2: 59,84 m, todo lo que encierra una superficie total de DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CON NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (2.737,96 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y no se localiza padrón.

2. Imponer las costas a la actora.
3. Regular los honorarios del letrado patrocinante de la actora, Dr. Mario Eugenio Mini en el 15 % del monto del proceso, debiendo adicionarse 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. 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**

