



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 SESENTA Y SIETE.**

Concarán, San Luís, treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: “**RAMIREZ ANA LIDIA S/ POSESION VEINTEAÑAL**” EXPTE 173584/4, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 18/20 se presenta la Sra. ANA LYDIA RAMIREZ DNI N° 20.694.283, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de una fracción de terreno ubicado sobre Camino Vecinal s/n, Cerro de Oro, Partido Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 6/40/03, confeccionado por el Agrimensor Mario Álvarez Gristelli y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 14 de marzo de 2.003, se designa como **PARCELA “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Laura Mercau y mide del Punto E-F: 195.70 m; al **Sur** linda con Santiago Aníbal Jaime y Raquel Elsa Beros de Jaime Padrón N° 900299-Rec. Merlo y formando una línea quebrada mide del Punto A-B: 82,36 m y del Punto. B-C: 79,13 m, al **Este** linda con Camino Vecinal (tierra) y formando una línea quebrada mide del Punto C-D: 40,90 m y del Punto D-E: 18.27 m y al **Oeste** linda con Camino Vecinal (tierra) y mide del punto F-A: 50,00 m, todo lo que encierra una superficie total de OCHO MIL TRECIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS (8.385,50 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 009 de la Receptoría de Merlo a nombre de Margarita Elba Bohler de Silvestre. **Observaciones:** la presente afecta por superposición la Parcela A del plano aprobado 6/109/01, realizado por el

Agrim. J. Oberti; y el padrón 009 de la Recp. de Merlo, que se registra a nombre de Margarita Elba Bohler de Silvestre con una superficie de 22 Ha. 9600 m<sup>2</sup>. Esta mensura se relaciona a los lados Oeste y Norte de la parcela ocupada por la planta de agua potable de la localidad de Cerro de Oro.

En cuanto a los hechos manifiesta la promoviente que accede a la posesión del inmueble en virtud de Cesión de Derechos y Acciones posesorias que le efectuara la Sra. Margarita Elba Bohler de Silvestre (Escritura 126 de fecha 22/06/2002), y que comprende todos los derechos y acciones posesorias sobre el inmueble objeto del presente juicio, con una superficie de 1 hectárea, aproximadamente. Que a su vez, le correspondió a la cedente, por la posesión efectiva, publica, pacífica e ininterrumpida por más de 80 años, en virtud del instituto de accesión de posesiones, a saber: a la Sra. Margarita Elba Bohler de Silvestre por la Cesión de Derechos y Acciones Posesorias hereditarias que el efectuara a título de venta, sobre un inmueble de mayor extensión, don Generoso Transito Núñez, mediante Escritura Publica N° 119 de fecha 18/10/1991.

A don Generoso Transito Núñez, le correspondió como hijo y heredero de don Generoso Núñez, quien falleció intestado, y quien ejerció la posesión publica, pacífica e ininterrumpida por mas de cincuenta años.

En relación a los actos posesorios realizados sobre dicho inmueble, se debe tener en cuenta que la parcela formaba parte de un inmueble de mayor extensión, el cual históricamente fue utilizado por los anteriores poseedores, para la crianza de animales vacunos, yeguarizos, ovinos y caprinos, para la extracción de leña, corte de postes y varillas para alambrados. Desde el inicio de la posesión, la familia Núñez siempre mantuvo el inmueble cerrado en parte con alambrado y en otra parte con cerco de ramas, habiendo continuado con los mismos actos tanto la Sra. Margarita Elba Bohler de Silvestre, como la actora, Sra. Ana Ramírez.

Señala que la actora que a partir de que compro el inmueble objeto del presente juicio en el mes de Junio de 2002, procedió a cerrarlo por sus cuatro costados con alambrado de cinco hilos, ha construido una fuente de piedras para reserva de agua, un quincho de madera y techo de tejas, plantación de árboles procediendo a parquizar el terreno. Que en la suma de los años de posesión ejercida por todos los

dueños en virtud del instituto de accesión de posesiones se encuentra cumplido el término de años exigido por la ley. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 21, se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Margarita Elba Bohler de Silvestre y/o quienes acrediten ser sus propietarios o se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 32/35 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos.

A fs. 37 obra cedula de notificación a la demandada Sra. Margarita Elba Bohler de Silvestre, debidamente notificada.

A fs. 42 obra acta de colocación de cartel indicativo del inmueble, con lo que se ha dado publicidad del presente proceso.

A fs. 77 se abre la causa a prueba, proveyéndose fs. 47 y fs. 79, la prueba ofrecida, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 62/64, toman participación los Sres. SANTIAGO ANÍBAL JAIME y ELSA RAQUEL BEROS, plantean la nulidad de lo actuado, impugnar de falsa la Escritura N° 126, base de la acción. Efectúan un pormenorizado relato en relación a los antecedentes y la procedencia de la intervención, remitiéndome a lo allí dicho. Ofrecen prueba y fundan en derecho.

A fs. 67/70 la actora contesta el traslado de la participación requerida, solicitando el rechazo de la misma en base a las consideraciones de hecho y derecho allí expuestas, a lo que me remito.

A fs. 72/vta, se le otorga la participación requerida a los presentantes de fs. 62/64.

A fs. 77 obra acta de inspección judicial efectuada por el Oficial de Justicia.

A fs. 90 se rechaza la nulidad interpuesta a fs. 62/64, teniendo por desistido a los presentantes de fs. 62/64 del planteo de nulidad impetrado.

A fs. 111, la Cámara de Apelaciones confirma la Sentencia Interlocutoria N° 228 de fs. 89/90.

A fs. 119 se provee la prueba ofrecida a fs. 64 y vta.

A fs. 120/121 y fs. 135, obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial. A fs. 117 obra acta de inspección ocular. A fs. 130 obra audiencia de designación de perito agrimensor.

A fs. 145/148 obran copias originales de los planos N° 6/109/01, 6/95/94, 6/40/03 e informe emitido por el Departamento de Mensuras.

A fs. 194 obra aceptación de cargo del perito Agrimensor Jorge Sebastián Mesa Surroca. A fs. 198/200 obra informe técnico pericial y croquis de relevamiento de la parcela objeto del juicio.

Con fecha 22/03/12 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 28/03/12, sin objeciones que formular a la prueba producida.

Con fecha 30/04/13 se llama autos para sentencia, y con fecha 16/08/13 se deja sin efecto, ordenándose se cite a las partes a audiencia.

Con fecha 26/09/13 se celebra audiencia de conciliación entre las partes no arribándose a acuerdo alguno, llamándose a autos para dictar sentencia.

Con fecha 3/02/14, se deja sin efecto nuevamente el pase a resolver, ordenándose nuevo informe al perito agrimensor Sebastián Mesa Surroca en relación al plano 6/109/01.

Con fecha 17/03/15, se llama autos para dictar sentencia, dejándose sin efecto por medida para mejor proveer de fecha 2/07/15.

Con fecha 2/06/16 obra aceptación de cargo del perito agrimensor Carlos A. Cuvertino, y con fecha 14/02/16 acompaña informe pericial.

Con fecha 21/02/17 se llama 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 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 ésta 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: *"...Que los testigos manifiestan conocer el inmueble y su ubicación, que la Sra. Ana Lidia Ramírez, ocupa el inmueble y la casa, mas o menos desde el año 91, no recordando la fecha exacta..."*, *"que antes era de la familia Núñez, el propietario era el Sr. Generoso Núñez y en el año 1990 aproximadamente se lo vendió a Margarita Silvestre y Margarita se lo vendió a Ana Lía Ramírez mas o menos en el año 2000 o 2002..."* (respuesta Sr. Luís E. Altamirano), *"Generoso Núñez era el dueño por una herencia que tenía el padre..."*. *"Que los anteriores poseedores se dedicaban a cuidar animales, y lo tenían cerrado a campo con cerco..."*, *"que la sra. ana lidia Ramírez ha construido un alambre perimetral, una entrada de piedra con portones, lo tiene bien limpio, con fuentes de agua destinándolo como un lugar para recreaciones, tiene luz eléctrica y agua..."*, *"Que todos saben que la posesión es pacífica, todos los vecinos dicen que era de Núñez, todos lo saben, es de publico conocimiento..."*, (respuestas a preguntas 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8). 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 4 de Octubre del 2004, (acta de fs. 77), el Oficial de Justicia se constituye en el inmueble objeto de autos, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra meritadas.

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 la actora, 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, la promoviente ha demostrado que posee el inmueble desde el momento de la Cesión de Derechos de fecha 22/06/2002, por la cual adquirió la parcela objeto del presente juicio a la Sra. Margarita Elba Bohler de Silvestre. Dicha cesión obra agregada en el Expte papel a fs. 5.

Que a partir de dicha fecha, la actora entro en la real y efectiva posesión del inmueble con ánimo de dueña, conforme testimoniales merituadas y resto de la prueba producida, por lo que surge acreditada la posesión de la actora, la que, sumada a la posesión ejercida por sus antecesores en la posesión, la que fuera también debidamente acreditada conforme plexo probatorio merituado supra, cumple con el requisito legal del transcurso de 20 años.

Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción, ello en virtud de instituto de accesión de posesiones.

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 posesión de la actora, la fecha de celebración del contrato de Cesión de Derechos y Acciones, (Escritura N° 126), 22 de junio del año 2002, (Art. 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 ANA LYDIA RAMIREZ en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora por vía de usucapión, teniendo como fecha de inicio de la posesión de la actora, el 22 de junio del año 2002 (Art. 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, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 CPCC), toda vez que, al ser el demandado el cedente de fojas 5, no corresponde su condena. 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 abogado de la actora en el 14 % del monto del proceso con más el 35 % si hubiere actuado como apoderado, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia. 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 ANA LYDIA RAMIREZ DNI N° 20.694.283, con fecha de inicio de la posesión, 22 de junio del año 2002, de una fracción de terreno ubicado sobre Camino Vecinal s/n, Cerro de Oro, Partido Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 6/40/03, confeccionado por el Agrimensor Mario Álvarez Gristelli y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 14 de marzo de 2.003, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Laura Mercau y mide del Punto E-F: 195.70 m; al **Sur** linda con Santiago Aníbal Jaime y Raquel Elsa Beros de Jaime Padrón N° 900299-Rec. Merlo y formando una línea quebrada mide del Punto A-B: 82,36 m y del Punto. B-C: 79,13 m, al **Este** linda con Camino Vecinal (tierra) y formando una línea quebrada mide del Punto C-D: 40,90 m y del Punto D-E: 18.27 m y al **Oeste** linda con Camino Vecinal (tierra) y mide del punto F-A: 50,00 m, todo lo que encierra una superficie total de OCHO MIL TRECIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS (8.385,50 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 009 de la Receptoría de Merlo a nombre de Margarita Elba Bohler de Silvestre. **Observaciones**: la presente afecta por superposición la Parcela A del plano aprobado 6/109/01, realizado por el Agrim. J. Oberti; y el padrón 009 de la Recp. de Merlo, que se registra a nombre de Margarita Elba Bohler de Silvestre con una superficie de 22 Ha. 9600 m<sup>2</sup>. Esta mensura se relaciona a los lados Oeste y Norte de la parcela ocupada por la planta de agua potable de la localidad de Cerro de Oro.
2. Imponer las costas a la actora.
3. Regular los honorarios del abogado de la actora en el 14 % del monto del proceso con más el 35 % si hubiere actuado como apoderado, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia. 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 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.*