



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, COMERCIAL, MINAS Y LABORAL DE LA TERCERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL.

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO TRECE.

Concaran, San Luís, once de octubre de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "LACONCHA MARIA ALEJANDRA S/POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE. N° 222515/11, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 34/37 se presenta por derecho propio, Maria Alejandra Laconcha, 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 en Tradición N esq. Aguadas de la localidad de Villa Larca, partido Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrim. José R. Giulietti, aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 20 de abril de 2010 bajo el N° 4/37/10, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: en su frente **Norte**, linda con calle Aguadas y mide del punto 2 al punto 3: 30.84 mts; su contrafrente al **Sur** linda con Elsa Dervahanian-Parcela 3 (Pd. 400522 Rec. Concaran) y mide del punto 5 al punto 1: 34,70 mts; su costado **Este** linda con calle Tradición N, y mide del punto 4 al punto 5: 6,34 mts y su costado **Oeste** linda con Elsa Dervahanian-Parcela 3 (Pd. 400522 Rec. Concaran) y mide del punto 1 al punto 2: 12,23 mts, en el vértice **Noroeste** forma ochava que mide del punto 3 al punto 4; 6.00 mts, todo lo que encierra una superficie total de TRECIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, TRECE DECIMETROS CUADRADOS, (387,13 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 42 Chacabuco- Folio 165, N° 6421 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 400.522 de la Receptoría de Concaran a nombre de Elsa Dervahanian. **Observaciones:** el Padrón y

la inscripción de dominio a nombre de Elsa Dervahanian con superficie de 3905,50 m² se lo afecta parcialmente en 387,13 m². El presente se superpone parcialmente con la parcela 3 del plano 4/36/91, registrado el 22 de febrero de 1995 y realizado por el Agrim. Roberto Martínez.

En cuanto a los hechos manifiesta que detenta la posesión de dicho inmueble, desde hace mas de 40 años a la fecha, posesión que a ejercido de forma publica, pacifica e ininterrumpida, habiendo nacido y criado en la casa ubicada en el inmueble, dado que sus padres fallecidos vivieron toda su vida allí.

Refiere la actora en su escrito de inicio, que tiene el ejercicio de la posesión publica, pacifica, ininterrumpida y a titulo de dueña del inmueble objeto de las presentes actuaciones a partir del 31 de diciembre de 1990, fecha en que la Sra. Elsa Dervahanian y el Sr. Guido J. Berreta por medio de boleto de compra le vendieron el lote de terreno, tomando a partir de ese momento su posesión, llevando a cabo diversos actos posesorios, entre los que destaca, la construcción de un alambrado nuevo en todos los costados, limpieza, desmalezamiento y colocación de una tranquera, etc.

Señala además, haber abonado el correspondiente impuesto inmobiliario que grava la propiedad, como así también los servicios y tasas municipales. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 43 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de ELSA DERVAHANIAN y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 52/55 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 59, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 60, sin tener objeciones que formular.

Que obra a fs. 47/48 vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 63 se tiene por iniciada información sumaria ofrecida a fs. 62/vta.

A fs. 64/67 se acompaña contestaron de oficio de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos adjuntando estado de deuda del Padrón 400522.-Rec. 10-Concaran. A fs. 70 obra informe de dominio.

A fs. 73 la Municipalidad de V. Larca informa la Sra. Elsa Dervahanian no figura registrada como contribuyente. A fs. 77 y fs. 80, la Secretaria Electoral Provincial y Nacional respectivamente, informa que la Sra. Elsa Dervahanian no figura empadronada.

Con fecha 26/02/15 se acompaña cedula debidamente diligenciada a la demandada Elsa Dervahanian.

Con fecha 18/03/15 se aprueba la Información Sumaria rendida en autos.

Con fecha 8/10/15, se abre la causa a prueba, proveyéndose en fecha 16/02/16 las pruebas ofrecidas por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 20/11/15 obra informe del actuario adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial practicada por S.S. en fecha 17/11/15.

Con fecha 4/03/16, obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 30/03/16 se clausura el periodo de prueba, corriéndose Vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 26/09/16 no teniendo objeciones que formular.

Con fecha 2/02/17 se adjunta libre deuda del padrón objeto de autos.

Con fecha 20/03/17 se acompaña informe de dominio actualizado.

Con fecha 30/05/17 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, del cual surge que no existe modificación ni superposición alguna respecto del plano de mensura N° 4/37/10 del inmueble objeto de autos.

Con fecha 2/06/17, 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 la actora 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, la actora debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueña, 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 tiene 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 en lurix con fecha 4/03/16, donde el Sr. Reynaldo Olmedo, declara: "**A LA SEGUNDA:** está aproximadamente unas seis o siete cuadras hacia el norte de la plaza de Villa Larca. **A LA TERCERA:** Ahora la Sra. jueza Alejandra Laconcha. **A LA CUARTA:** Al norte con calle La Aguada, al naciente calla Tradición, hacia el bajo unos lotes cerrados que pegan con los que tiene ella y al sur hay una casa de una gente de Buenos Aires. **A LA QUINTA:** Bueno ahí estaba la Sra. viuda de Berreta, la Sra. Elsa y el Sr. Guido Berreta que eran los dueños. **A LA SEXTA:** Primero estaba todo cerrado con alambre olímpico lo cerró ella, ahora se hizo una casa bien hecha ella vive ahí, tiene todo bien ordenado se ve ahí, lo se porque lo he visto cuando paso por ahí. **A LA SEPTIMA:** lo tenían todo alambrado y limpio. **A LA OCTAVA:** si es publica y pacifica y nunca se dijo nada, nadie la molesto. **A LA NOVENA:** Mas o menos en el 90 o 91, lo se porque los he visto limpiando ahí me enteré de que habían comprado ahí, también he visto al padre de Alejandra limpiando antes de morir..

El Sr. Julio Candido Loyola, declara: **A LA SEGUNDA**: está ubicado en LA Aguda y La Tradición, a unas siete cuadras de la plaza de Villa Larca. **A LA TERCERA**: El poseedor actual es la Sra. Jueza Laconcha. **A LA CUARTA**: Al norte con calle publica La Aguada, al sur hay un terreno baldío, al este calle La Tradición y al oeste terreno baldío. **A LA QUINTA**: Bueno ahí estaba la Sra. Elsa y el Sr. Barreta.- **A LA SEXTA**: Lo se porque lo tiene adelantado porque la he visto desmalezar, lo tiene alambrado y ha realizado su casita. **A LA SEPTIMA**: Lo mantenían cerrado y limpio, yo conocía a los poseedores anteriores de paso. **A LA OCTAVA**: Si es publica y pacifica y nunca le han reclamado ellos están tranquilos ahí. **A LA NOVENA**: Entre el 90 o 91 aproximadamente, lo se porque yo lo veía trabajando ahí en ese lugar.

El Sr. Adrián Alberto Tobares, declara: “**A LA SEGUNDA**: está por la calle Tradición al norte y LA Aguada justo en una esquina está en Villa Larca. **A LA TERCERA**: Alejandra Laconcha. **A LA CUARTA**: Calle tradición al este el frente de la casa da al este, al norte calle LA Aguada, al sur hay un terreno baldío y al oeste otro terreno baldío. **A LA QUINTA**: No, no lo conozco. **A LA SEXTA**: Bueno lo tiene todo cerrado con alambrado, siempre lo ha tenido bien limpio, ha construido una vivienda ahí en el terreno. **A LA SEPTIMA**: No, no lo se. **A LA OCTAVA**: Si es publica, que yo sepa nadie le ha reclamado nada. **A LA NOVENA**: más o menos del año 90 que están ellos ahí, siempre paso y veo que lo estaban limpiando hasta que empezaron a construir.

El día 17 de noviembre del 2015, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/37/10 de la Parcela A, la suscripta, con el patrocinante de la actora, Dr. Héctor Loreto Baigorria, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

Así, entiendo que el Animus Dominis de la actora, 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 supra descriptos, 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 de veinte años que exige la ley. En autos, la promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde el año 1.990 aproximadamente, habiendo llevado a cabo diversos actos posesorios tales como los acreditados con las testimoniales rendidas y resto del plexo probatorio, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por la actora a título propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción.

Por último, se debe cumplimentar lo dispuesto por el Art. 1905 del Código Civil y Comercial, en su párrafo primero, que establece: “la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”. Es decir que “la sentencia definitiva que se dicta en el juicio de prescripción adquisitiva debe mencionar expresamente la fecha de adquisición del dominio que es la del cumplimiento del plazo de la prescripción vicinal. [...] El juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real” (Lorenzetti, Ricardo Luís, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. IX, p. 85).

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que la actora entro en posesión del inmueble objeto de la litis en el año 1.990, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el año 1.990 (véase testimoniales rendidas en autos, (respuesta a la pregunta N° 9).

En mérito a los antecedentes mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, 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 MARIA ALEJANDRA LACONCHA 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 desde 31/12/1990.

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 desconocida, 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 del letrado patrocinante Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 13 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado en el carácter de apoderado, ello siguiendo las pautas de la LH. 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.

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 MARIA ALEJANDRA

LACONCHA, DNI N° 22.445.229, fijando como fecha de inicio de la posesión 31/12/1990, (Art. 1905 del Código Civil y Comercial), de una fracción de terreno ubicado en Tradición N esq. Aguadas de la localidad de Villa Larca, partido Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrim. José R. Giulietti, aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 20 de abril de 2.010 bajo el N° 4/37/10, se designa como **PARCELA “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: en su frente **Norte**, linda con calle Aguadas y mide del punto 2 al punto 3: 30.84 mts; su contrafrente al **Sur** linda con Elsa Dervahanian-Parcela 3 (Pd. 400522 Rec. Concaran) y mide del punto 5 al punto 1: 34,70 mts; su costado **Este** linda con calle Tradición N, y mide del punto 4 al punto 5: 6,34 mts y su costado **Oeste** linda con Elsa Dervahanian-Parcela 3 (Pd. 400522 Rec. Concaran) y mide del punto 1 al punto 2: 12,23 mts, en el vértice **Noroeste** forma ochava que mide del punto 3 al punto 4; 6.00 mts, todo lo que encierra una superficie total de TRECIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, TRECE DECIMETROS CUADRADOS, (387,13 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 42 Chacabuco- Folio 165, N° 6421 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 400.522 de la Receptoría de Concaran a nombre de Elsa Dervahanian. Observaciones: el Padrón y la inscripción de dominio a nombre de Elsa Dervahanian con superficie de 3905,50 m² se lo afecta parcialmente en 387,13 m². El presente se superpone parcialmente con la parcela 3 del plano 4/36/91, registrado el 22 de febrero de 1995 y realizado por el Agrim. Roberto Martínez.

- 2) Imponer las costas a la actora.
- 3) Regular los honorarios del letrado patrocinante Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 14 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubiere actuado en el carácter de apoderado, ello siguiendo las pautas de la LH. 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 los efectos 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.