



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 CIENTO DIECISIETE.

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

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "FRANCO ANGEL JESUS MARTIN S/ POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE N° 176595/8, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 23/25 se presenta ANGEL JESUS MARTIN FRANCO, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce ser poseedor a título de dueño de un inmueble ubicado en Calle Fermín Romero s/n-Ruta Provincial N° 1 de la localidad de Piedra Blanca, partido de Merlo, departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Luís E. Ibarra y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, con fecha 13 de enero de 2.006, bajo el N° 6/255/05 se designa como "PARCELA 1" con una superficie total de OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS, OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, (8.872,86 m²), con los límites y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 2727 la Receptoría de Merlo a nombre de Segundo Urquiza.

En cuanto a los hechos expresa que el inmueble a usucapir le corresponde en virtud de Cesión de Derechos y Acciones posesorias de fecha 11 de octubre de 2002, otorgada por la Sra. Florentina Urquiza, y Cesión de Derechos y Acciones posesorias de fecha 22/11/2005 otorgada por la Sra. Medarda Urquiza, mediante las

cuales ambas cedieron los derechos y acciones que le correspondían a favor del actor, afirmando que el cedente poseía el inmueble a título de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde hace más de 20 años.

Sostiene que ambas cedentes resultan ser, su tía abuela (Florentina Urquiza) y Medarda Urquiza su abuela materna, siendo el titular del padrón su bisabuelo, padre de estas últimas, don Segundo Urquiza, quien adquirió el inmueble a doña Segunda Rosales de Magallan en fecha 2/11/1929 mediante Escritura N° 130, siendo que el inmueble fue poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida. Ofrece prueba y funda en derecho. Efectúa demás precisiones a las que me remito. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 18/19 y fs. 21 obran copias certificadas de boletos de cesión de derechos y acciones posesorias.

A fs. 38/43 obra informe de avalúo emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. A fs. 47 obra informe de dominio.

A fs. 49/50 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de SEGUNDO URQUIZA 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. 52/53 obra vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 19/02/15 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos según lo informa el actuario en fecha 23/02/15, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide solicitando se corra traslado de la demanda al Sr. Segundo Urquiza con la debida cédula de notificación a su domicilio, ordenándose la conforme lo prevé el Art. 914 del CPCC.

Con fecha 15/05/15 se adjunta oficio de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informando colindantes.

Con fecha 29/06/15 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.

Con fecha 01/10/15 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 25/11/15, se acompaña declaración jurada de URQUIZA MEDARDA ante la Jueza de Paz de la V. de Merlo, a los fines de acreditar las defunciones del demandado SEGUNDO URQUIZA (su abuelo y titular del padrón del inmueble objeto de autos) y de su tía abuela FLORENTINA URQUIZA.

Con fecha 22/02/16, obra informe del actuario por medio del cual se adjunta CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 16/02/16.

Con fecha 10/03/16 se abre la causa a prueba, proveyéndose en fecha 29/03/16 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 21/04/16 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial. Con fecha 9/05/16 se acompaña oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (empadronamiento). Con fecha 9/05/16 obra audiencia supletoria.

Con fecha 11/05/16 se acompaña certificado de libre deuda del inmueble objeto de autos.

Con fecha 13/05/16 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes.

Con fecha 23/05/16 obra alegatos presentado por el actor.

Con fecha 5/08/16 se acompaña informe de dominio, informe de Catastro y Tierras Fiscales (no afecta tierras fiscales y no existe superposición ni modificación) y plano de mensura actualizado del inmueble objeto de autos.

Con fecha 10/08/16 se llama autos para sentencia, interrumpiéndose los términos en fecha 16/11/16.

Con fecha 25/11/16 y 13/12/16 se acompañan boletos de cesión de derechos y acciones intervenidos ante la Dirección Provincial de Ingresos Públicos y se llama autos para dictar sentencia,

Con fecha 20/04/17, se interrumpen nuevamente los términos, ordenándose se cumpla con la Vista al Sr. Defensor de Ausentes ordenada en fecha 13/05/2016.

Con fecha 18/05/17 el Defensor de Ausentes evacua la vista conferida no teniendo que formular objeciones que formular.

Con fecha 8/06/17 se efectiviza el pase a autos, 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 Nº 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 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"; 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 la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en autos de fecha 21/04/16, de donde se desprende los siguientes relatos los que son coincidentes entre los testigos.

Carlos Domingo Rodríguez, declara: “A LA TERCERA: El Sr. Martín desde el año 2000, Martín le compra a la Sra. Medarda que es la abuela de Martín y a Florentina que ella murió. A LA CUARTA: antes estaban los bisabuelos de Martín después estuvo la Sra. Medarda desde hace muchos años yo tengo 58 años y desde que yo era chico me acuerdo que la Sra. Medarda estaba ahí. A LA QUINTA: la limpieza, alambramos porque yo le ayude cinco hebras de alambre pusimos, esta todo posteo y alambrado, el sigue haciendo el mantenimiento de la limpieza. A LA SEXTA: estaba cercado con ramas. A LA SEPTIMA: No. A LA OCTAVA: ha sido continua. A LA NOVENA: todo hecho a la vista, pacíficamente. A LA DECIMA: Si el alambre lo hicimos con Martín. A LA DECIMO PRIMERA: soy vecino y yo trabajé para él, si lo puede saber otra gente.

Gabriel Abraham Molina, declara: “A LA SEGUNDA: Si lo conozco esta ubicado sobre Fermín Romero está de la salita de primeros auxilios hacia el oeste, atrás está una familia Basualdo, es Piedra Blanca abajo. A LA TERCERA: Yo calculo desde que yo tengo uso de razón desde el año 2000, 2001 desde esta fecha mas o menos lo posee Martín Franco, yo lo se porque él me recibe animales a pasto ahí. A LA CUARTA: Yo tengo entendido que es la abuela de él la Sra. Medarda, que yo no se si ella es Urquiza o el marido era Urquiza y la hermana de la Sra. yo ya no tengo uso de razón pero esa propiedad siempre fue de Urquiza, desde que yo era chico ya lo tenían, yo ahora tengo 38 años, hace mas de 20 años que ya lo tenían.- A LA QUINTA: Yo ahí andaba mucho y tenia animales apasto ha hecho alambre de frente, limpieza, alambrado seguro por el tema de la calle, sobre Fermín Romero. A LA SEXTA: Antes no había alambre estaba todo cercado con ramas, no. LA OCTAVA: Yo que sepa siempre ha sido continua. A LA NOVENA: Pacíficamente, tranquilo y a vista de todo el mundo. A LA DECIMA: Yo he visto a Martín Franco haciendo mejoras al terreno. A LA DECIMO PRIMERA: Considero que muchas personas lo saben, soy vecino y paso siempre por ese lugar.

Jorge Enrique Cuello, declara: “A LA SEGUNDA: Si lo conozco bien esta ubicado en Piedra Blanca abajo, sobre la calle Fermín Romero, los vecinos del lado sur Miguel Cuello Epifanio Peralta Geromo Alaniz; del lado este las hermanas Rosales Faustina y Alejandrina ellos donaron el terreno para una sala de primeros auxilios que

los vecinos ayudamos a construir; del lado norte mi abuela Mónica Palacio de Basualdo y para el oeste Julio Cuello. A LA TERCERA: Que yo tenga conocimiento Martín Ángel Franco, antes estaban sus parientes sus abuelos sus tíos mas o menos del año 2000, 2003, 2004 mas de 10 años está Martín. A LA CUARTA: Que yo tenga conocimiento siempre fueron los abuelos los tíos de él, Medarda Urquiza. A LA QUINTA: Limpieza y fui testigo ocular que hicieron el alambrado, y siempre se ocupan de la limpieza porque lo habían agarrado los vecinos para tirar ramas, pero ahora que está alambrado esta limpio. A LA SEXTA: Mejoras estaba cercado con ramas hasta que se alambró y árboles naturales en el mismo cerco, sabían sembrar la familia Lemos con autorización de la familia Urquiza, en un tiempo había una canchita de fútbol. A LA SEPTIMA: Que yo conozca no.- A LA OCTAVA: Siempre continua siempre se supo que era de ellos. A LA NOVENA: fue pacifico, yo vivo ahí a 100, 150 metros y nunca ha habido problemas. A LA DECIMA: Últimamente limpieza, alambrado, antes que estaba la abuela no podían trabajar la tierra porque eran personas grandes por eso lo prestaban para sembrar maíz

Carlos Alberto Modrow, declara: “A LA SEGUNDA: Si está en Piedra Blanca abajo en la calla Fermín Romero al frente hay una salita de primeros auxilios. A LA TERCERA: Martín es el poseedor actual más o menos desde el 2000, 2001.- A LA CUARTA: antes era Medarda la tía abuela de Martín y su hermana y más o menos antes del 2000, yo estoy desde hace 20 años en Merlo y me acuerdo que estaban ellas. A LA QUINTA: Lo se porque paso por ahí cada tres o cuatros días las mejoras serian que esta alambrado con alambre de cinco hilos, hay un pilar de la luz, esta limpio, hay animales que pastan. A LA SEXTA: Bueno también pasaba yo hace 20 años y lo que pude observar es que el perímetro estaba cerrado estaba como protegido el lugar. A LA SEPTIMA: No, no. A LA 'OCTAVA: Ha sido continua. A LA NOVENA: Pacíficamente y a la vista de todos. A LA DECIMA: Si. A LA DECIMO PRIMERA: lo se porque yo he estado pasando por ese lugar y los he visto en ese lugar y he escuchado comentarios de otras personas al respecto. 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 16/02/16, el Dr. Daniel Sanchiño, Secretario del juzgado, juntamente con el actor y su patrocinante Dra. Gimena Ramírez Couto, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 6/255/05 de la Parcela 1, 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 supra descritos, 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.

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 por mas de veinte años, ello en virtud de las cesiones de derechos y acciones obrantes en autos efectuadas a su favor por las anteriores poseedoras, y el plexo probatorio rendido, habiendo ejercido desde la posesión en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble.

Que a fs. 18/19 obra boleto de cesión de derechos y acciones mediante el cual la Medarda Urquiza le cedió al actor los derechos y acciones sobre una fracción de terreno con una superficie aproximada de 1.918m². A fs. 21 obra boleto de cesión de derechos y acciones posesorias de la Sra. Florentina Urquiza a favor del actor sobre el 33 % indiviso de un inmueble con una superficie aproximada de 1 hectárea. Ambos boletos se encuentran en copias certificadas por ante el actuario.

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.

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 vicenal. [...]. 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 el actor entro en posesión del inmueble objeto de la litis a partir de la fecha en que la Sra. Florentina Urquiza le cedió el inmueble, teniendo como fecha de inicio de la prescripción, el 11 de octubre del año 2002.

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 ANGEL JESUS MARTIN FRANCO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión.

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 del CPCC), toda vez que, al ser el demandado persona fallecida, 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 de los letrados del actor: Dra. Gimena Ramírez Couto, Dr. Jorge Huberto Flores y Eduardo E. Ponce en el 12 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en las distintas etapas del

presente proceso, con más el 40 % para los que hubieren actuado como apoderados. Del porcentaje regulado corresponde el 30 % para los Dres. Jorge Huberto Flores y Eduardo E. Ponce en conjunto y el 70 % restante para la Dra. Gimena Ramírez Couto. 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 ANGEL JESUS MARTIN FRANCO, DNI N° 28.438.404, tomando como fecha de inicio de la posesión el 11/10/2002, de un inmueble ubicado en Calle Fermín Romero s/n-Ruta Provincial N° 1, Piedra Blanca (abajo), partido de Merlo, departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrim. Luís E. Ibarra y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, con fecha 13 de enero de 2.006, bajo el N° 6/255/05 se designa como "PARCELA 1" con una superficie total de OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS, OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, (8.872,86 m²), con los límites y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 2727 de la Receptoría de Merlo a nombre de Segundo Urquiza.
2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios de los letrados del actor: Dra. Gimena Ramírez Couto, Dr. Jorge Huberto Flores y Eduardo E. Ponce en el 12 % del monto del proceso,

ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en las distintas etapas del presente proceso y que no ha existido controversia en el mismo, con mas el 40 % para los que hubieren actuado como apoderados. Del porcentaje regulado corresponde el 30 % para los Dres. Jorge Huberto Flores y Eduardo E. Ponce en conjunto y el 70 % restante para la Dra. Gimena Ramírez Couto. 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** 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