



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO VEINTICUATRO.

Concaran, San Luís, dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "NIEVAS GLADIS EDI Y OTROS C/NIEVAS DE FERREYRA HONORIA Y OTRO S/POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE N° 244507/12, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 23/25 se presentan por derecho propio los Sres. GLADIS EDI NIEVAS, MARIA ESTER NIEVAS, YRMA HAYDEE NIEVAS, ANA MARIA NIEVAS, AMELIA MERCEDES NIEVAS Y ANTONIO YLARIO NIEVAS promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aducen que son poseedores a título de dueños de un inmueble ubicado en el lugar denominado Campo "San Jorge" sobre camino vecinal, Partido Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura, confeccionado por el Ing. Agrim. Alberto Echenique y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro en fecha 15 de junio de 2010 bajo el N° 4/192/09, se designa como **PARCELA "I"** con una superficie total de CINCUENTA Y DOS HECTAREAS DOS MIL CIENTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SIETE DECIMETROS CUADRADOS (52 Has 2.137,07 m<sup>2</sup>) con los linderos, medidas, superficie y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura obrante a fs. 18 al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 13- Chacabuco- F° 1-N° 1733 (Titulo 1), al T° 16- Ley 3236-Chacabuco- F° 259- N° 19.818 (Titulo 2) y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los Padrones 1009 y 1056, ambos de la Receptoría de Concaran a nombre de Honoria Nievas Vda. de Ferreira y Héctor Salustiano Nievas.-

En cuanto a los hechos relatan que poseen el inmueble objeto de autos desde hace más de veinte años, como continuadores de la posesión ejercida por el padre de los actores, Héctor Salustiano Nievas, quien ejerció la posesión de manera continúa, pacífica, pública e ininterrumpida. Que a los fines de unificar la propiedad es que se ha confeccionado una mensura con la finalidad de efectuar una venta futura con dominio perfecto a nombre de todos los herederos de Héctor Salustiano Nievas.

Tal como se desprende la documental acompañada, y como otra forma de exteriorizar actos posesorios, realizaron plano de mensura a nombre de Gladi Edi Nievas.

Afirman que durante largos años han mantenido el inmueble y mejorado las condiciones en que se encontraba, conservando los cerramientos, explotando el fundo conforme su destino natural y como una unidad de producción económica, que desean plasmar mediante la escrituración, unificando el título. Cabe destacar que los promovientes antes del fallecimiento de su padre asumieron el cuidado mantenimiento y explotación del fundo, ejercitando efectivamente la posesión a título de dueños, realizan demás consideraciones a las que me remito. Ofrecen la prueba en que fundan su acción.

A fs. 31/34 obra estado de libre deuda de impuesto inmobiliario al 5/11/12, Padrón 1009-0 a nombre de Nievas Vda. de Ferreyra Honoria y Padrón 1056-1 a nombre de Nievas Héctor Salustiano.

A fs. 46/47 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de herederos de HONORIA NIEVAS DE PEREYRA Y HÉCTOR SALUSTIANO PEREYRA y/o quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 49 y fs 52 obra contestación de oficio el Registro de Juicios Universales de San Luís, que informa que no s encuentra inscripta la sucesión a nombre de Honoria Nievas de Pereyra y Héctor Salustiano Nievas.

A fs. 61/64 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 68,

corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 69.

A fs. 54 y vta obra acta de constatación de colocación de cartel practicada por el Juez de Paz villa Larca.

A fs. 72 obra informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

A fs. 73/83 obra estado de libre deuda de impuesto inmobiliario al 31/07/14, Padrón 1009-0 a nombre de Nievas Vda. de Ferreyra Honoria.

Con fecha 12/9/15 obra contestación oficio por el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia.

Con fecha 16/9/2015, se abre la causa a prueba, proveyéndose 2/9/16, la prueba ofrecida por la actora a fs. 24 vta y 25, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 29/10/16, se constituye en el inmueble inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 27/10/2015 en los presentes autos.

Con fecha 2/10/16 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 26/10/16 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 6/12/16.

Con fecha 22/11/16 obra alegatos presentados por los actores.

Con fecha 21/12/16 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales de San Luís que informa que no se encuentra apertura e sucesión a nombre de Honoria Nievas De Ferreyra.

Con fecha 27/03/17 obra cédula de notificación debidamente diligenciada dirigida a Honoria Nievas De Ferreira.

En fecha 21/04/17 obra oficio de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no existe modificación ni superposición)

Con fecha 30/5/17, obra fotocopia de DNI de los actores.

Con fecha 3/08/17, obra informe de dominio actualizado y libre deuda de impuesto inmobiliario.

Con fecha 8/08/17 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 ut-supra efectuado y constancias de autos, meritar 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° 4.159 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, los actores han demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en autos, de donde se desprenden los siguientes relatos de los testigos, que resultan coincidentes entre si.

*RAMÓN ALFREDO BRANDANA, declara: A la 2da: Si lo conozco, esta a unos 2 mil a 3 mil metros de la Ruta N° 6 por un camino vecinal. A la 3ra: ahora son los hijos de Héctor Nievas. A la 3ra: Desde que yo tengo uso de razón los conozco a ellos nomás hace más de 50 años a título de dueños. A la 4ta: ahora tiene una casita tapera, corrales, rastrojo, esta todo cerrado. A la 5ta: Héctor Nievas y ahora los hijos.- A 6ta: Si eso lo conocen todos lo vecinos. Concedida la palabra al Dr. Sánchez, amplía el interrogatorio para que diga si sabe que esta gente Nievas a la que hace referencia como poseedores hayan sido molestados por terceras personas en el ejercicio de la posesión sobre el inmueble objeto de este juicio. Responde: No, no ha habido ningún problema.*

MARCO JORGE FUNES declara: "A la 3ra: la familia Nievas. Gladis Nievas y los hermanos. A la 4ta: Desde que yo me acuerdo hace 45 años yo cálculo que son los dueños, yo los conozco como dueños. A 5ta: Esta cerrado todo alambrado, tiene rastrojo para sembrar. A la 5ta: Antes era del padre de ellos, Héctor Nievas y la esposa María Muñoz. A la 6ta: Si yo calculo que todos los vecinos que han vivido por ahí conocen que son los únicos dueños, yo sabía vivir por ahí cerca.

ALVINA RENEE FERREYRA, declara. A la 2da: Si, si lo ubico.- A la 3ra: la familia Nievas.- A la 3ra (a): Yo los conocí ahí a los padres y ahora a los hijos desde que yo tengo uso de razón y yo tengo 63 años, como dueños, como herederos.- A la 4ta: Tiene corrales, tiene algunas chacras, está cerrado.- A la 5ta: don Héctor Nievas, el padre de los chicos que están ahora.- A la 6ta: Si todo el vecindario.

CORREA CLAUDIO ENRIQUE, declara: A la 2da: Si. lo conoce. A la 3ra: Los hijos del finado HECTOR NIEVAS. A la 3ra (a): Yo lo conocí cuando yo tenía diez años y vivían ellos, los padres y los hijos, después fallecieron los padres y quedaron los hijos. Yo sabía que era propietario HECTOR NIEVAS y quedaron los hijos. A la 4ta: Tienen rastrojo. Represa ahora le pusieron una manguera con agua, han quedado taperas en la casa, esta totalmente alambrado. Hay vacas. Siempre hacen sembrados. A la 5ta: NO, yo lo conocí a HECTOR no más y ahora los hijos A la 6ta: Si es público.

Con fecha 26/05/2017, se dio cumplimiento con la medida para mejor proveer ordenada en fecha 8/06/15, realizándose nueva inspección judicial en el inmueble objeto de autos, en relación al Plano de Mensura 5/4/08 de la Parcela I, practicada por la Juez de Paz de Paso Grande a cuya constatación me remito, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

Así, entiendo que el Animus Dominis de los actores, 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 también no obra 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, los promovientes, han demostrado que el inmueble lo poseía su padre don Héctor Salustiano Nievas hasta su fallecimiento y luego continúan sus hijos con la posesión, ello conforme declaraciones testimoniales obrantes en autos, puntualmente en las respuestas a la pregunta numero 3 (a), testimonio de Correa Claudio Enrique: *"Yo lo conocí cuando yo tenía diez años y vivían ellos, los padres y los hijos, después fallecieron los padres y quedaron los hijos. Yo sabía que era propietario HECTOR NIEVAS y quedaron los hijos"*.

Que los actores, en su carácter de sucesores universales de los poseedores HÉCTOR SALUSTIANO NIEVAS y MARIA ANGELA MUÑOZ, (ello conforme constancias de fs. 21/Vta), como continuadores de su persona, le suceden en la posesión que este detentaba, recibéndola desde su fallecimiento, con todas sus ventajas y vicios.

Todo ello, me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por los actores, y como continuadores de la posesión de sus padres, cumple en exceso el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Por último, y conforme lo establece el Art. 1905 Cod. Civ, "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".

Sentado lo anterior, considero fijar como fecha de inicio de la posesión el año 1990.

En mérito a los antecedentes ut-supra 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 GLADIS EDI NIEVAS, MARIA ESTHER NIEVAS, HECTOR GREGORIO NIEVAS, YRMA HAYDEE NIEVAS, ANA MARIA NIEVAS, AMELIA MERCEDES NIEVAS y ANTONIO YLARIO NIEVAS en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores 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 CPCC), toda vez que, al ser los demandados personas fallecidas, 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 los actores, regulando los honorarios del abogado interviniente en el presente proceso, Dr. Eloy Martín Sánchez, en el carácter de patrocinante de los actores, en el 12 % del monto del proceso, debiendo adicionarse 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, GLADIS EDI NIEVAS DNI N° 17.373.054, MARIA ESTER NIEVAS DNI N° 11.987.884, HECTOR

GREGORIO NIEVAS DNI N° 14.040.258, YRMA HAYDEE NIEVAS DNI N° 12.354.900, ANA MARIA NIEVAS DNI N° 11.265.176, AMELIA MERCEDES NIEVAS DNI N° 18.544.739 y ANTONIO YLARIO NIEVAS DNI N° 16.011.292, con fecha de inicio de la posesión el año 1990, de un inmueble ubicado en el lugar denominado Campo "San Jorge" sobre camino vecinal, Partido Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura, confeccionado por el Ing. Agrim. Alberto Echenique y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos,  rea Catastro en fecha 15 de junio de 2010 bajo el N  4/192/09, se designa como **PARCELA "I"** con una superficie total de CINCUENTA Y DOS HECTAREAS DOS MIL CIENTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SIETE DECIMETROS CUADRADOS (52 Has 2.137,07 m<sup>2</sup>) con los linderos, medidas, superficie y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura obrante a fs. 18 al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T  13- Chacabuco- F  1-N  1733 (Título 1), al T  16- Ley 3236-Chacabuco- F  259- N  19.818 (Título 2) y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los Padrones 1009 y 1056, ambos de la Receptoría de Concaran a nombre de Honorina Nieves Vda. de Ferreira y Héctor Salustiano Nieves.

- 2) Imponer las costas a los actores.
- 3) Regular los honorarios de la letrada patrocinante Sánchez Eloy Martín, en el 12% del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y tendiendo 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 artículo 21 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.
- 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

*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.*