



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO TREINTA Y DOS.

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

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: “ORALIDAD PANIAGUA MERCEDES RAMONA C/GUZMAN CARMEN S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” EXPTE N° 236716/12, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 12/14 se presenta por derecho propio MERCEDES RAMONA PANIAGUA, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en Ruta Provincial N° 1, Cortaderas, Partido Merlo, Departamento Junín, Provincia, San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrim. Mario Álvarez Gristelli y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro, registrado provisoriamente el 22 de mayo de 2.000 bajo el N° 6/24/2000, se designa como **PARCELA “A”** con una superficie de SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (699 m<sup>2</sup>, 72 dm<sup>2</sup>), con los linderos, medidas, superficie y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 24- Ley 3236- Junín- Folio 322 N° 17958 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 2668 de la Receptoría de Merlo a nombre de Carmen Guzmán.

En cuanto a los hechos, la actora afirma que ejerce la posesión del inmueble objeto de autos, en calidad de dueña en forma continua, publica, pacífica e ininterrumpida, desde el mes de Octubre de 1997, fecha en que lo adquirió a doña Marina Sinforosa Gallardo (fallecida), aclarando la actora que dicha operación se materializó mediante contrato de compraventa el que por causa de un incendio de su casa, se quemó y no ha quedado ninguna copia. Así también, se quemó una copia del contrato de compraventa que obraba en su poder y que había firmado la Sra. Gallardo con quien le vendió este inmueble, Sra. Adelina Rebeca Guzmán.

Señala que la única documentación que se salvó del incendio fue la Escritura original N° 70, que acompaña, de fecha 09/11/1962, que le fuera entregada por la Sra. Gallardo, en virtud de la cual el inmueble objeto del juicio, fue adquirido por don Carmen Guzmán a doña María Funes de Altamirano.

Refiere la actora que, cuando compro el terreno, el mismo se encontraba cerrado por sus cuatro costados con alambrado y cubierto de monte autóctono, por lo que después de recibir la posesión, procedió junto a su pareja Fermín Alfaro, a remover el alambrado deteriorado construyendo un cerramiento nuevo con alambre tejido en toda su extensión, haciéndolo desmontar y desmalezar. Luego de ello, inicio la construcción de su casa al fondo del terreno, que ya se encuentra terminada, en la que vive. Por ultimo, resalta que, todos estos actos posesorios han sido realizados por en forma pacífica, sin oposición de terceros y a la vista de todo el vecindario y de su anterior propietaria Sra. Adelina Rebeca Guzmán, quien vive a media cuadra del inmueble. Efectúa demás consideraciones de hecho y derecho a las que me remito. Ofrece la prueba en que fundan su acción.

A fojas 22 presta conformidad el cotitular del plano de mensura 6/24/200, para que la actora gestione la inscripción de dominio del inmueble que hace referencia al plano aludido a su favor.

A fs. 39/40 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de herederos de CARMEN GUZMAN y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 42/45 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 49, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 50, solicitando se acompañe documental que hace mención a fs. 25.

A fs. 52 se denuncia a la heredera del demandado Carmen Guzmán, a la Sra. Adelina Rebeca Guzmán. A fs. 60 obra acta de defunción de Carmen Muñoz.

Con fecha 9/09/14 obra oficio diligenciado del Registro Provincial de Registro Civil y Capacidad de las Personas que informa que en dicha dependencia no se encuentra asentada Acta de Nacimiento de Adelina Rebeca Guzmán.

Con fecha 3/02/16 obra acta de nacimiento de Adelina Rebeca Guzmán.

Con fecha 13/04/16 obra adjunta cédula debidamente diligenciada del traslado de la demanda a la Sra. Adelina Rebeca Guzmán (hija del demandado).

Con fecha 12/05/16 se le da por perdido el derecho de contestar demanda a la Sra. Adelina Rebeca Guzmán.

Con fecha 11/08/16 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales informando que no se encuentra inscrita sucesión a nombre de Carmen.

Con fecha 5/06/17 se acompaña acta de colocación de cartel, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 5/07/17 se abre la causa a prueba, llevándose a cabo audiencia preliminar con la presencia del letrado patrocinante de la actora, Dr. Héctor Loreto Baigorria, proveyéndose la prueba ofrecida, habiéndose producido conforme protocolo de prueba del proyecto de oralidad. Que se designa fecha de audiencia de vista de causa para el día 29/08/2017.

Con fecha 28/07/17 se acompaña certificado de libre deuda actualizado del inmueble objeto de autos y DNI de la Sra. Mercedes Ramona Paniagua.

Con fecha 05/08/17 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa, la que obra en adjunta en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial y alegato de la actora.

Con fecha 11/08/17 obra en archivo adjunto video registracion de la inspección ocular proveída.

Con fecha 24/08/17 obra informe de dominio del inmueble objeto de autos.

Con fecha 05/09/17 se lleva a cabo audiencia de vista de causa la que obra en adjunta en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial, y previo informe del actuario, se tiene presente el desistimiento efectuado por el Dr. Baigorria de las testimoniales restantes. Acto seguido se clausura el periodo probatorio y se corre Vista al Sr. Defensor de Ausentes.

Con fecha 6/10/17 el Defensor de Ausentes contesta la vista conferida sin objeciones que formular.

Con fecha 23/10/17 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, (no afecta tierras fiscales y no existe superposición ni modificación) y 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 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 Nº 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 videofilmadas obrantes en autos en archivo adjunto de fecha 15/8/17, testimoniales que resultan contestes entre sí, en relación al tiempo de la posesión que invoca la actora, habiendo sido brindadas por vecinos del lugar, quienes sostienen que conocen a la actora como única y exclusiva dueña del inmueble objeto de autos desde hace muchos años; -aproximadamente veinte-, como así también reconocen que es ella quien ha efectuado todas las mejoras existentes en el inmueble a la vista de todo el pueblo, que la misma no ha sido molestada por nadie.

El día 8/08/2017, se practica inspección judicial en el inmueble objeto de autos, Parcela A del plano de mensura 6/24/2000, el Secretario del juzgado, Dr. Daniel Sanchiño, juntamente con la actora Mercedes Paniagua Y su letrado patrocinante Dr. Loreto Baigorria 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 descriptos, no son actos que se puedan ocultar, como así también no obra 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 de veinte años que exige la ley.

En autos, el promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde el año 1997 aproximadamente, y que adquirió el terreno a la anterior dueña, la Sra. Rebeca Guzmán, procediendo a construir su casa donde vive actualmente, plantar árboles, y parquizar el predio, entre otros actos llevados a cabo, todo ello de conformidad al plexo

probatorio rendido, en especial las testimoniales ya merituadas, que son concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invoca el actor y con la inspección ocular practicada.

Cabe resaltar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, quienes conocen a la actora, incluso desde hace más de veinte años, y todos describen en detalle el inmueble objeto de la presente litis.

En cuanto a la demás prueba aportada por la actora, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos. Así, por Ej.: mediante la inspección ocular practicada se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble y las mejoras realizadas en aquél.

Todos estos actos han sido ratificados por los testigos de la actora, los que adquieren pleno valor de prueba, en especial las testimoniales ya merituadas, que son concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invoca, 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 último, debe tenerse presente que el Art. 1905 del Código Civil y Comercial establece en su párrafo primero que “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, habiéndose acreditado en autos que el ejercicio de la posesión del inmueble objeto de la litis por parte de la actora comenzó hace más de 20 años, y que la misma afirma en su escrito de inicio que comenzó en Octubre de 1997, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio de la posesión el año 1997.

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 MERCEDES RAMONA PANIAGUA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora 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 la demandada persona fallecida, 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 al actor, regulando los honorarios profesionales del Dr. Eloy Martín Sánchez, en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como 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 MERCEDES RAMONA PANIAGUA, DNI N° F5.453.960, con fecha de inicio de la posesión el año 1997, de una fracción de terreno ubicado en Ruta Provincial N° 1, Cortaderas, Partido Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrim. Mario Álvarez Gristelli y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro, registrado provisoriamente el 22 de mayo de 2.000 bajo el N° 6/24/2000, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie de SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (699 m<sup>2</sup>, 72 dm<sup>2</sup>), con los linderos, medidas, superficie y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 24- Ley 3236- Junín- Folio 322 N° 17958 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 2668 de la Receptoría de Merlo a nombre de Carmen Guzmán.
2. Imponer las costas a la actora.
3. Regular los honorarios profesionales del Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 12 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubiera actuado como apoderado. 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 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*