



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 CUARENTA Y UNO.

Concaran, San Luís, veinte de diciembre de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "REBECHI DIANA MARIA S/ POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE N° 218629/11, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 26/27 se presenta REBECHI DIANA MARIA por derecho propio, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de un inmueble rural ubicado en ex Ruta Provincial. N° 1, del Paraje de Piedra Blanca de la Villa de Merlo, Partido de Merlo, departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 6/232/10, confeccionado por el Ing. Agrim. Alejandro Fernández y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 23 de diciembre de 2.010, se designa como PARCELA "A" con una superficie total de CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, (5.176 m², 74 dm²), 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° 1357 de la Receptoría de Merlo a nombre de Jesus Clodomiro Orozco.

En cuanto a los hechos, relata la actora, que accedió a la posesión del inmueble objeto de autos en virtud de compraventas realizadas a Juan Ramón Giunta y

Cesión de Derechos y Acciones de Marta Tersa Roldan, a saber: a Giunta, mediante Boleto de Compraventa de fecha 18/11/2008, de una fracción de terreno con una superficie de 1.156 m² y Boleto de Compraventa, (Escritura N^o 208 de fecha 01/10/2009), por un lote de terreno de una superficie de 8736 m² y a Marta Tersa Roldan mediante Cesión de Derechos y Acciones Posesorias, Escritura Publica N^o 102 de fecha 17/05/2011, Lote de 3.200 m².

A su vez, al Sr. Giunta le había correspondido el inmueble objeto de usucapión por la posesión de mas de 20 años, de manera publica, pacifica e ininterrumpida.

Dicho inmueble se encuentra cerrado en todo su perímetro, desmalezado, se han construido dos viviendas, y esta provista de los servicios de agua potable y luz. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 33/34 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de JUAN RAMON GIUNTA 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. 35 obra acta de constatación de colocación de cartel, conforme lo prescribe el articulo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 43/47 obran copias certificadas de acta de nacimiento de Maria Jesús Orozco y actas de matrimonio y defunciones de Maria Savina Fuentes de Orozco y Jesús Orozco.

A fs. 56/57 se presenta el Dr. José Luís Serazin, en su calidad de acreedor de Juan Ramón Giunta solicitando participación en la presente causa en los términos del Art. 90, Inc. 1^o del CPCC. Con fecha 17/09/14 se hace lugar al pedido de participación requerido a fs. 56/57.

A fs. 58 se tiene a Jesús Orozco, Jesús Clodomiro Orozco y/o Clodomiro Orozco como una misma persona.

A fs. 74/77 obran publicación de edictos en el Diario de la Republica y en el Boletín Oficial por el término de ley, habiendo comparecido a fs. 56/57 el Dr. José Luís Serazin solicitando participación la que fue resuelta en Auto Interlocutorio N° 278 (17/09/2014), según lo informa el actuario en fecha 30/10/14.

Con fecha 3/11/15 se hace lugar al recurso de revocatoria del actor y mediante Auto Interlocutorio N° 136 de la Cámara de Apelaciones, se revoca el Pto 3 y disposiciones consecuentes del proveído fecha 18-11-14.-

Con fecha 18/05/16 se acompaña informe de dominio e informe catastral y se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 13/10/16, la prueba ofrecida por el actor, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 12/10/16, obra informe del actuario por medio del cual se adjunta CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 22/08/2016.

Con fecha 2/11/16, obra acta del Sr. Juan Ramón Giunta prestando conformidad al presente trámite firmada por ante el actuario.

Con fecha 4/11/16 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial. Con fecha 21/11/16 obra contestación de oficio del Correo Oficial de la República Argentina (Sucursal Merlo).

Con fecha 16/12/16 obra oficio diligenciado en la Municipalidad de Merlo.

Que con fecha 21/12/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose Vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 23/02/17 sin objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 3/02/17 obra alegatos presentado por el actor.

Con fecha 10/03/17 se acompaña Libre deuda actualizado del inmueble objeto de autos.

Con fecha 2/06/17 informe de dominio, oficio de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no afecta tierras fiscales, no existe superposición ni modificación).

Con fecha 7/06/17 se llama autos para sentencia, el que se efectiviza el 11/08/17, 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, 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, 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 los como verdaderos dueños.

En autos, la actora ha producido prueba testimonial, obrantes en autos: Myriam Elizabeth Chacon, declara: "A la Segunda: Si lo conozco, está frente a mi casa, yo estoy hacia el oeste de la propiedad de la Sra. Rebechi, sobre la que antes era la ruta No 1 ahora se llama Jesús Orozco.- Ala Tercera: La dueña es ahora Diana Maria Rebechi, se lo compró a Ramón Giunta, a Giunta se lo había donado su madre Maria Jesús Orozco (la tía Peli) quien lo había heredado de Jesús Clodomiro Orozco su padre.- A la cuarta: Esta todo cerrado con alambre tejido, con postes de cemento, tiene tres casas, la casa de Maria es una, la casa de al lado es el consultorio de Maria y la casa de Marta la mama de Diana; esta parquizado tiene pileta , tiene pasto cortado, agua, teléfono, cable, luz, Maria le hizo colocar luz de alambrado publico a toda la esquina

lo pago ella, todas estas mejoras las hizo Diana; la casa donde Diana tiene a su mama viviendo fue hecha a nuevo por Diana porque tenia las paredes solamente hechas por

Giunta.- A la quinta: Porque yo vivo hace 40 años ahí, por ser familia de Orozco como lo dije.- A la sexta: Si, es de conocimiento porque tenemos vednos el pueblo también los sabe, es de publico conocimiento.- Concedida la palabra al Dr. Fara: amplia el interrogatorio, para que diga si ha conocido como dueño del inmueble objeto de este juicio, en estos últimos 40 años a los que alude, a otras persona que no sean las mencionadas en este orden Maria Jesús Orozco, Juan Ramón Giunta y luego Diana Maria Rebechi. Responde: Mi tía Peli lo había recibido de su padre Jesús Clodomiro Orozco, la tía Peli se lo dona a su hijo Juan Ramón Giunta y él se lo vende a Diana Maria Rebechi, no hubo ninguna otra persona.- Para que diga la testigo si las posesiones detentadas por Orozco- Giunta y por ultimo Rebechi han sido siempre pacifica. . Responde: Si que yo sepa siempre pacifica.- Para que diga la testigo si las sucesivas posesiones de Maria Jesús Orozco, Juan Ramon Giunta y luego Diana Maria Rebechi fueron siempre públicas. Responde: Siempre fueron publicas de conocimiento, Diana compra hace la casa, el consultorio y atiende ahí.

Angelica Yolanda Ontivero, declara: A la tercera: Es de Maria Rebechi.- A la cuarta: Esta todo el perímetro cerrado con alambre olímpico o tela, hay tres construcciones, tiene todos los servicios (luz, agua, teléfono, cable de TV), las mejoras las hizo Diana María Rebechi.- A la quinta: Porque soy vecina, vivo a tres cuadras, tengo 44 años y desde que nací vivo ahí.- A la sexta: Si es de conocimiento publico, todos nos conocemos.- Concedida la palabra al Dr. Fara, para que diga si sabe desde cuando aproximadamente la Sra. Rebechi es la dueña del inmueble objeto de litis. Responde: Desde el año 2007.- Para que diga si sabe quien era antes de Rebechi el o los dueños de este mismo inmueble. Responde: Juan Ramón Giunta le vendió a la Sra. Rebechi, a Giunta le correspondió por una herencia de su madre Maria Jesús Orozco.- Para que diga la testigo si las posesiones detentadas por Orozco- Giunta y por ultimo Rebechi han sido siempre pacifica. Responde: Si, porque el lugar es chiquito se sabe todo ahí.- Para que sí las sucesivas posesiones de María Jesús Orozco, Juan Ramón Giunta y luego Diana María Rebechi fueron siempre públicas. Responde: Si.- Para que diga si ha conocido como dueño del inmueble objeto de este juicio, en estos últimos 40 años aproximados a los que alude, a otras persona que no sean las mencionadas en este orden Maria Jesús Orozco, Juan Ramón Giunta y luego Diana Maria Rebechi. Responde: no.

Urquiza Ceferino Alberto, declara: A la tercera: Maria Rebechi.- A la cuarta: Esta todo cerrado, todo alambrado, tiene dos viviendas una donde vive ella y otra donde vive su mamá, tiene luz, agua, teléfono todo esto lo hizo la Sra. María.- A la quinta: Conozco porque vivo hace como 35 años que vivo ahí, conocí cuando estaba la madre de Juan Ramón Giunta (Vicki), que se llamaba Maria Jesús Orozco conocida como Pelada Orozco, ella lo había heredado de su padre don Clodomiro Orozco, ella se lo cedió a su hijo Vicki Giunta, era una superficie mas o menos de una hectárea, Vicki fue vendiendo por parte y Vicki le vende a Rebechi.- A la sexta: Si casi todo el pueblo lo sabe.-

Silvia Noemí Quiñones, declara: A la tercera: La Sra. Diana Rebechi.- A la cuarta: Está todo cerrado, tiene todos los servicios, tiene la vivienda de ella, la vivienda de la mamá y tiene un consultorio todo esto lo hizo la Sra. Diana Rebechi.- A la quinta: lo se porque yo a la Sra., la conozco hace muchos años porque cuando ella vino a vivir a Piedra Blanca le festejo el cumple a su hija y como no tenia gente conocida nos invito al cumple de su hija a mi y a otros vecinos y fuimos, yo ya conocía el terreno de antes, yo siempre he vivido por la zona. A la sexta: Si, todos los vecinos si Piedra Blanca es chiquito.- Concedida la palabra al Dr. Fara, para que diga si sabe desde cuando aproximadamente la Sra. Rebechi es la dueña del inmueble objeto de Mis. Responde: fue mas o menos en el 2007/2008, le compró a Vicki Juan Ramón Giunta se que le compró a él, a Vicki se lo donó la madre la Sra. Maria Orozco.

Carlos Alberto Ontiveros, declara: A la segunda: Si esta sobre camino viejo a La Paz.- A la tercera: LA Sra. Maria.- A la cuarta: Si está cerrado, tiene construcciones, tiene teléfono, agua y luz, cable de TV todo esto lo hizo la Sra. María.- A la quinta: Lo se porque vivo a pocas cuadras de ahí, antes vivía a tres cuadras y ahora estoy viviendo a 7 cuadras.- A la sexta: Si.- Declaran coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por la actora, en cuanto al tiempo en la posesión, sus antecesores en la misma y demás hechos aducidos como fundamento de la acción.

En autos, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en autos las que resultan contestes entre si, en relación al tiempo de la posesión que invoca la actora, habiendo sido brindadas por vecinos del lugar, quienes afirman además, que tienen conocimiento de que la Sra. Diana Rebechi es la dueña del inmueble objeto de autos, desde hace muchos años, como así también

reconocen, que es ella la que ha efectuado todas las mejoras existentes en el inmueble a la vista de todo el pueblo, y que la misma no ha sido molestada por nadie.

El día 22/08/16, el Dr. Daniel Sanchiño, Secretario del juzgado, juntamente con la actora y su letrado patrocinante, Dr. Moisés Benito Fara, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 6/232/10 de la Parcela A, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con lo manifestado por la actora y con el resto de la prueba producida, en especial, 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 supra descriptos, 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 por mas de veinte años, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones, ejerciendo la

posesión en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble objeto de autos, cuestión que ha sido acreditada mediante plexo probatorio supra meritado.

Que obran en autos, copias de los contratos de compraventa de Derechos y Acciones Posesorias (de fs. 16), Boletó de Compraventa, Escritura N° 208 (de fs. 18/19) y Cesión de Derechos y Acciones Posesorias (de fs. 21), instrumentos mediante los cuales el Sr. Giunta y la Sra. Marta Teresa Roldan, cedieron y transfirieron a favor de la actora los derechos y acciones que le correspondían sobre el inmueble objeto de autos.

Es conteste la jurisprudencia al resolver que para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el o los actos jurídicos mediante la cual la accesión se ha verificado. Que con los contratos de Cesión de Derechos y Acciones posesorias mencionados supra, como así también plexo probatorio rendido y las testimoniales ya meritadas se ha acreditado el “vinculo de derecho” entre las posesiones invocadas por la actora.

Así, en merito 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 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 la actora entro en posesión del inmueble objeto de la litis a partir de la fecha en que el Sr. Giunta le

vendió las parcelas objeto de autos, tengo como fecha de inicio de la posesión, el 18/11/2008.

En mérito a los antecedentes y prueba producida, y conforme a criterio de cámara supra vertido, 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 DIANA MARIA REBECHI 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, el demandado presto conformidad en autos al presente trámite, 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 la actora, regulando los honorarios del abogado de la actora, Dr. Benito Moisés Fara en el 12 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado en el carácter de apoderado, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente.

A los efectos de determinar le 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.

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.

Por todo lo expuesto y lo prescripto por los artículos 24, 25 y concordantes de la Ley 14.159, aplicables del Cod. Civ 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 litis por usucapión a favor de DIANA MARIA REBECHI

DNI .Nº 17.255.959, con fecha de inicio de la posesión el 18/11/2008, de un inmueble rural ubicado en ex Ruta Provincial. Nº 1, del Paraje de Piedra Blanca de la Villa de Merlo, Partido de Merlo, departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 6/232/10, confeccionado por el Ing. Agrim. Alejandro Fernández y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 23 de diciembre de 2.010, se designa como PARCELA "A" con una superficie total de CINCO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, (5.176 m², 74 dm²), 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 Nº 1357 de la Receptoría de Merlo a nombre de Jesus Clodomiro Orozco.

2. Imponer las costas a la actora.
3. Regular los honorarios del abogado de la actora, Dr. Benito Moisés Fara en el 12 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado en el carácter de apoderado, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente. A los efectos de determinar le 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 Art. 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