



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 DOS.

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

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: “**PINTO ALFREDO ANIBAL C/SENTENAC LUIS- POSESION VEINTEAÑAL**” **EXPTE N° 287696/15**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que en fecha 4/11/2015 se presenta por derecho propio el Sr. ALFREDO ANIBAL PINTO, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteñal tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de un inmueble urbano ubicado en la calle 25 de Mayo s/n, entre las calle Chancay y Lafinur de la localidad de Tilisarao, Partido Renca, Departamento Chacabuco, Prov. de San Luís, que de conformidad al Plano de Mensura N° 4/169/13, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alberto Echenique y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 31 de Octubre del 2013, individualizado como PARCELA 23 con una superficie de UN MIL SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y OCHO DECIMENTOS CUADRADOS.(1.067,38 m), 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 T° 14 Chacabuco- F° 231- N° 1903 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 310.586 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Luís Sentenac.

En relación a los hechos que dan fundamento a la presente acción, el actor relata, que el inmueble que pretende usucapir lo adquirió mediante Cesión de Derechos y Acciones Posesorias (Escritura Publica N° 86 de fecha 22/7/15), mediante el cual el Sr. Victorio Luis Centenac le cedió la totalidad de los Derechos y Acciones Posesorias que tenia sobre el inmueble por mas de 40 años hasta la fecha de la cesión.

Refiere además, que posee el inmueble como verdadero dueño, en forma pública, pacífica, continúa e ininterrumpida y como continuador de la posesión ejercida por su anterior dueño por un plazo mayor de 40 años no habiendo sido objeto de perturbación por parte de entidades publicas, ni propietarios conlindantes. Ofrece información sumaria con el objeto de conocer la existencia y el domicilio del demandado Luís Sentenac y/o sus herederos. Funda en derecho su petición y ofrece prueba.

Con fecha 19/11/15, se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de SENTENAC LUIS y/o sus herederos y/o contra quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezca a estar a derecho.

Con fecha 3/12/15 se acompaña oficio de la Secretaria Electoral con su informe. Con fecha 4/12/2015 obra contestación de oficio por el RJU, que informa que no se encuentra apertura de sucesión a nombre de Sentenac, Luís.

Con fecha 11/12/15 obra oficio diligenciado ante la Municipalidad de Tilisarao. Que obra acta de constatación de colocación de cartel indicativo, conforme fuera ordenado, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 23/04/16 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario en fecha 26/10/16, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide en fecha 2/11/16, solicitando se libre cedula de traslado de demanda al domicilio del demandado.

Con fecha 22/06/16, comprobante de recepción de edictos por parte de la Municipalidad de Tilisarao.

Con fecha 01/09/16 obra informe del Registro Nacional de Electores, que el ciudadano SENTENAC LUIS, no figura empadronado en dicha secretaria.

Con fecha 12/9/16 obra oficio diligenciado-Registro Electoral, Distrito San Luís que informa que SENTENAC LUIS, no figura empadronado en dicha secretaria.

Con fecha 25/09/16 obra nota expedida por el Sr. Intendente de la localidad de Tilisarao, informando sobre la publicación de edictos realizada del presente proceso en Sede de la Municipalidad de Tilisarao, ello en base a lo dispuesto por el Art. 915 del CPCCSL.

Con fecha 26/10/16 se designa Defensor para que asuma la representación de los ausentes y se el corre VISTA.

Con fecha 17/11/17, obra contestación de Vista del Sr. Defensor de Ausentes, quien no formula objeciones.

Con fecha 28/11/16 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 22/03/17 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 3/03/17 obra informe del actuario, el cual se ha reservado en Secretaria un CD, que en fecha 23/02/17 donde se llevo a cabo inspección judicial.

Con fecha 24/04/17 obran testimoniales recepcionadas en sede judicial.

Con fecha 5/05/17 se clausura el periodo de prueba, corriéndose VISTA al Defensor de Ausentes, quien es expide con fecha 1/06/17 sin objeciones que formular.

Con fecha 25/07/17 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, (no presenta superposiciones ni modificaciones) y certificado de libre deuda.

Con fecha 16/8/17 se acompaña informe de domino (actualizado) del inmueble objeto de autos.

Con fecha 22/8/2017 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 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° 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, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en autos de donde se desprende el siguiente relato coincidente entre los testigos, quienes son interrogados "in voce", respecto de lo siguiente:

Relato de Barroso Ana Rosario: "Para que diga si conoce el inmueble individualizado en el plano de mensura que se le exhibe en este acto N° 4/169/13. Responde que si. Para que diga si sabe quien es el dueño o aparente dueño del inmueble que reconoció en la respuesta de la pregunta anterior. Responde que yo de dueño lo conozco a Alfredo, quien esta actualmente. Para que diga desde hace cuantos años que conoce el inmueble. Responde que hace muy muchos años que lo conozco. Para que diga si sabe quien era el dueño anterior. Responde que Sentenac Luís. Para

que diga si sabe hace cuanto tiempo el Sr. Sentenc Luís tenia el inmueble. Responde que muchos años, se que el terrenos era de él antes. Para que diga si sabe si el Sr. Pinto Alfredo haya cercado el inmueble. Responde que si, esta cerrado. Para que diga si sabe si el Sr. Pinto Alfredo ha realizado construcciones dentro del inmueble. Responde que adentro yo no he entrado, pero desde afuera se ve que si, se ve que hay un tapial, ha arreglado los portones, todo eso se ve de afuera. Para que diga si es de público y notorio. Responde: si, todos sabemos, porque eso antes estaba todo abierto, a la vista.

Relato de Heredia Sergio Daniel: Para que diga si conoce el inmueble individualizado en el plano de mensura que s ele exhibe en este acto N° 4/179/13. Responde: que si, lo conozco. Para que diga si sabe quien es el dueño o aparente dueño del inmueble que reconoció en la respuesta de la pregunta anterior. Responde que Pinto Alfredo. Para que diga si sabe quien era el dueño anterior. Responde que Sentenac Luís. Para que diga si sabe hace cuanto tiempo el Sr. Sentenac Luís tenia el inmueble. Responde que mas o menos no recuerdo bien el tiempo. Para que diga si sabe si el Sr. Pinto Alfredo haya cercado el inmueble. Responde: que si. Para que diga si sabe si el Sr. Pinto Alfredo ha realizado construcciones dentro del inmueble. Responde que si, son dos oficinas, baño y tapias, portón de frente, un galponcito al fondo que esta dividido en dos partes. Para que diga si es de público y notorio. Responde: que no, no se.

Relato de Carriso Salvador Antonio: "Para que diga si conoce el inmueble individualizado en el plano de mensura que se le exhibe en este acto N° 4/169/13. Responde que si. Para que diga si sabe quien es el dueño o aparente dueño y/o poseedor del inmueble que reconoció en la respuesta de la pregunta anterior. Responde que era de Sentenac y lo compro Pinto hace como dos años. Para que diga si sabe hace cuanto tiempo el Sr. Sentenac Luís tenia el inmueble. Responde que desde que lo conozco, desde hace muy mucho tiempo. Para que diga si sabe si el Sr. Pinto Alfredo haya cercado el inmueble. Responde que si, con concreto y ladrillos también. Para que diga si sabe si el Sr. Pinto Alfredo ha realizado construcciones dentro del inmueble. Responde que si, oficinas. Para que diga en que destina el inmueble, objeto de la presente acción, el Sr. Pinto Alfredo. Responde que oficinas laborables y taller. Para que diga si es de público y notorio. Responde que si. 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 23/02/17, el Secretario del juzgado, juntamente con el actor y su patrocinante Dr. Ricardo Javier Rubira, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura N° 4/169/13 de la Parcela 23, 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 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 de veinte años que exige la ley.

En autos, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble objeto de autos, por más de veinte años sumados a los años de posesión de su anterior dueño, ello desde el 22/07/2015, conforme Cesión de Derechos y Acciones Posesorias N° 86 obrante en la causa, mediante la cual el Sr. Victorio Luís Centenac le cedió y transfirió al actor todos los derechos y acciones posesorios que le correspondían sobre el inmueble objeto de la presente acción. A su vez, el Sr. Centenac la hubo por la posesión en forma pacífica y continuada el inmueble por más de cuarenta años. Cabe destacar, que ello ha sido corroborado por las testimoniales rendidas, las que resultan ser contestes entre si y brindadas por vecinos del lugar del inmueble, lo que hace que adquieran relevante valor probatorio. También se encuentra debidamente acreditada la accesión de posesiones invocada, ello en virtud de la documental acompañada en autos y de las declaraciones testimoniales ya meritadas.

Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción, ello en virtud de instituto de accesión de posesiones.

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 la Cesión de Derechos y Acciones Posesorias N°

86 obrante en autos se ha acreditado el “vinculo de derecho” entre las posesiones invocadas por el actor.

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, 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 del actor comenzó hace más de 20 años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio de la posesión, la de la celebración de la Cesión de Derechos y Acciones Posesorias, 22/07/2015.

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 PINTO ALFREDO ANIBAL en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor, por vía de usucapión, teniendo como fecha de inicio de la posesión la fecha de celebración de la cesión de derechos y acciones de fecha 22/7/2015, (Art. 1905 Cod. Civ).

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.

En relación a las costas del proceso, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 CPCC), toda vez que, al ser el demandado persona cuyo domicilio es desconocido y habiéndose practicado en autos la correspondiente Información Sumaria, 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 Dr. Ricardo Javier Rubira en el 14 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado como 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 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.

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, 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 PINTO ALFREDO ANIBAL DNI N° 22.058.740, ello a partir del 22/7/2015, de un inmueble urbano ubicado en la calle 25 de Mayo s/n, entre las calle Chancay y Lafinur de la localidad de Tilisarao, Partido Renca, Departamento Chacabuco, Prov. de San Luís, que de conformidad al Plano de Mensura N° 4/169/13, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alberto Echenique y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 31 de Octubre del 2013, individualizado como PARCELA 23 con una superficie de UN MIL SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y OCHO DECIMENTROS CUADRADOS.(1.067,38 m), 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 T° 14 Chacabuco- F° 231- N° 1903 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 310.586 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Luís Sentenac.
2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del Dr. Ricardo Rubira en el 14 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado como 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 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.*