



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 VEINTIDOS.

Concaran, San Luís, dos de febrero de dos mil dieciocho.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**D´ONOFRIO ENRIQUE OCTAVIO C/DE LUCA RAFAEL S/POSESION VEINTEAÑAL**" EXPTE Nº 213933/11, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 20/21 se presenta ENRIQUE OCTAVIO D´ONOFRIO 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 sobre la calle Sobremonte s/n de la localidad de Villa Larca, partido Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrim. Walter Rodrigo Urquiza y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, con fecha 3 de julio de 2.009, bajo el Nº 4/56/09 se designa como "PARCELA A" con una superficie total de CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, (4.868 m²), con los límites 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 42 de Chacabuco- Folio 199-Nº 6427 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 400.261 de la Receptoría de Concaran a nombre de Rafael De Lucas.

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 enero de 2004, otorgada por el Sr. Felix Trigo, quien detentaba la posesión desde hace mas de 25

años, persona esta que había adquirido el inmueble al titular dominial Rafael De Luca a través de boleto privado de compraventa, en fecha 24/01/1979.

A partir de esa fecha, o sea desde el año 2004, el actor comenzó a ejercer la posesión del inmueble de manera pública, pacífica e ininterrumpida a título de dueño, habiendo realizado actos posesorios tales como el cerramiento del predio con tejido, construcción hasta la altura del techo de la casa donde el actor tiene previsto vivir junto a su familia, plantación de árboles de ornamentación, etc. Efectúa demás precisiones a las que me remito. Ofrece prueba y funda en derecho.

A fs. 32/33 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de RAFAEL DE LUCA 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. 36 obra cedula diligenciada al demandado De Luca Rafael, informando el notificador que atiende su hijo, quien manifiesta que el terreno objeto de litis fue vendido por su padre ya fallecido a los mencionados en el boleto de compra venta, y denuncia el nombre de los herederos del demandado.

A fs. 43/46 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos según lo informa el actuario a fs. 50, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien no manifiesta objeciones. A fs. 37/39 obran vistas fotográficas y acta de constatación de colocación de cartel indicativo, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 54 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 56 la prueba ofrecida por el actor, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 59/61 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 64 obra acta de inspección ocular realizada por la juez de paz de Villa Larca.

Con fecha 23/06/15 se ordena la notificación de los herederos denunciados: Antonio De Luca, Rafael De Luca y Liliana y Margarita De Luca.

Con fecha 23/10/15 obran cédulas debidamente diligenciadas a los herederos denunciados del titular registral Antonio De Luca.

Con fecha 7/06 y 26/09/16 se acompaña informe de dominio e informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras (no afecta tierras fiscales, no existe superposición ni modificación).

Con fecha 28/09/16 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 6/03/17.

Con fecha 18/05/17 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, (no existen modificaciones o superposiciones y no afecta tierras fiscales).

Con fecha 15/06/17 obra certificado de libre deuda, DNI del actor y en fecha 21/06/17 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 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, 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 26/08/13, de donde se desprende los siguientes relatos los que son coincidentes entre los testigos: Rivero Juan Martín, declara: "A LA SEGUNDA: Si, D'onofrio esta construyendo. A LA TERCERA: del 2003 o 2004 mas o menos lo tiene D'onofrio, Rafael De Luca se lo vendió a Trigo y D'onofrio se lo compró a Trigo. De Luca desde el año 73 que vengo yo ahí, ya lo tenía.- A LA CUARTA: una casa en construcción, esta casi hasta el techo. Lo limpio D'onofrio, le puso el agua, la luz, hay plantas.- A LA QUINTA: Siempre ha sido tranquilo, ninguno de los tres, ha tenido problemas.- A LA SEXTA: Si, porque siempre lo han visto trabajar a él y limpiar.

Suppo José, declara: "A LA SEGUNDA: es una manzana era De Luca, después se lo vendió a un señor Trigo mas o menos en el año 73 o 74 y después Trigo se lo vendió a D'onofrio en el 2003 aproximadamente. A LA TERCERA: desde el año 2004 que lo compro.- A LA CUARTA: he pasado por ahí y he visto que hay una casita hecha ahí, esta hasta el techo, hay plantaciones, debe tener agua, luz, yo lo he visto a D'onofrio que esta haciendo todo eso. A LA QUINTA: no, yo lo que más conocimiento tengo que nunca tuvieron problemas, tanto trigo como D'onofrio que son los que más conozco, porque yo antes era policía.- A LA SEXTA: Si, hay un barrio ahí, todo lo ven lo conocen

Muñoz Diela Inés, declara: "A LA SEGUNDA: Si, actualmente lo posee D'onofrio. Se lo compró a Trigo en el 2003 o 2004 y antes era De Luca Rafael que se lo vendió a Trigo en el setenta y algo. A LA TERCERA: desde el año 2003, 2004.- A LA CUARTA: esta edificando, después hay algunas plantas, tiene luz y agua, lo hizo D'onofrio. A LA QUINTA: Si, del actual poseedor como de los anteriores, yo nunca vi ni supe que tuvieran problemas.- A LA SEXTA: Si los vecino, todo el pueblo sabe de que él esta construyendo. 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.

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por la Jueza de Villa Larca, (S.L.), quien a fs. 64, en su informe constata que en el inmueble

se observa una construcción, hay un pilar de la luz y se observan materiales de construcción varios.

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.

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, el promoviente, ha demostrado con la Escritura N° 7 de Cesión de Derechos y Acciones Posesorias obrante a fs. 16/17 otorgada por el Sr. Félix Trigo que adquirió el inmueble objeto de autos en fecha 13/01/2004.

Que esto ha sido corroborado con las testimoniales rendidas, de las que surge acreditada la posesión del actor y la de sus antecesores en la posesión. Que ello es coincidente con la inspección ocular de fs. 64. También se encuentra debidamente acreditada la accesión de posesiones invocada, ello en virtud de la documental acompañada en autos a fs. 19 (boleto de compraventa) y de las declaraciones

testimoniales ya merituadas. 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.

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 el Sr. Félix Trigo le cedió el inmueble objeto de autos, teniendo como fecha de inicio de la prescripción, el 13 de enero del año 2004.

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 ENRIQUE OCTAVIO D'ONOFRIO 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 la abogada del actor: Dra. Sonia Daniela Pérez en el 14 % del monto del proceso, con más un 40% si hubiera actuado como apoderada, 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 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 ENRIQUE OCTAVIO D'ONOFRIO DNI N° 24.836.405, tomando como fecha de inicio de la posesión el 13 de enero del año 2004, de un inmueble ubicado sobre la calle Sobremonte s/n de la localidad de Villa Larca, partido Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrim. Walter Rodrigo Urquiza y aprobado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, con fecha 3 de julio de 2.009, bajo el N° 4/56/09 se designa como "PARCELA A" con una superficie total de CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, (4.868 m²), con los límites 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 42 de Chacabuco- Folio 199-N° 6427 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 400.261 de la Receptoría de Concaran a nombre de Rafael De Lucas.
2. Imponer las costas al actor.

3. Regular los honorarios de la abogada Dra. Sonia Daniela Pérez, patrocinante del actor, en el 14 % del monto del proceso, con mas el 40% si hubiera actuado como apoderada. 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