



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CUARENTA Y SEIS.

Concaran, San Luís, veinte de marzo de dos mil dieciocho.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: “LUNA SILVIA SUSANA S/POSESION VEINTEAÑAL” EXPTE 214742/11, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 27/29 se presenta la Sra. SILVIA SUSANA LUNA DNI N° 16.252.555, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueña de una fracción de terreno ubicado en la localidad de San Miguel, Partido Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 4/178/10, confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 19 de noviembre de 2.010, se designa como PARCELA “A” todo lo que encierra una superficie total de NUEVE HECTAREAS, NUEVE MIL NOVICIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (9 Has. 9.961 m<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 carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 942 de la Receptoría de Concaran a nombre de Curto G. Schrappe.

En cuanto a los hechos manifiesta que la actora detenta la posesión del inmueble como continuadora de la posesión ejercida por su padre don Juan Armando Luna, quien ha poseído el inmueble por más de veinte años en forma publica, pacifica, pública e ininterrumpida.

Que la Sra. Silvia Luna y demás herederas, obtuvieron la posesión del inmueble mediante cesión de hecho, que les realizara su padre don Juan Armando Luna, anterior poseedor, quien tenía la posesión por más de treinta años.

Que a su vez el Sr. Luna, recibió el inmueble de manos de su madre Elisa Teresa Schrappe quien fuera en vida hija del titular catastral don Curto German Schrappe. Refieren que a lo largo de los años se ha llevado a cabo sobre el inmueble, numerosos actos posesorios, entre los que destacan: cierre perimetral con alambrado en sus cuatro costados, conexión de agua potable, mejoras y reparaciones realizadas sobre el inmueble, pago de impuesto inmobiliario, etc. Efectúan demás consideraciones de hecho y derecho a las que me remito. Ofrece la prueba en que fundan su acción.

A fs. 32/47 obra adjuntas al expte papel, boletas de pago de impuesto inmobiliario y libre deuda, e informe del Registro de la Propiedad Inmueble, Área Catastro y Tierras fiscales, del cual se desprende que no afecta tierras fiscales.

A fs. 55/56 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Curto German Schrappe y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 57 obra acta de constatación de colocación de cartel practicada por la Juez de Paz de Villa Larca.

A fs. 62/65 y a fs. 71 obran edictos publicados por el término de ley, habiendo comparecido a fs. 77/80, el Sr. Miguel Ángel Demarchi a contestar demanda, ofreciendo prueba y dejando planteado el caso federal y la cuestión constitucional. En cumplimiento del imperativo legal, niega todas y cada una de las afirmaciones vertidas por la actora, excepto aquellas que sean objeto de un reconocimiento expreso en ese escrito de responde. En cuanto a los hechos, manifiesta que es propietario del inmueble denominado La Unión, partido de Larca, departamento Chacabuco, Prov. de San Luís, Parcela A, Plano de mensura 4/33/03 cuyos demás datos y medidas surgen del mismo, con una

superficie de 155 Has 5.485 m<sup>2</sup> con 81 dm<sup>2</sup>. Acompaña Cesión de Derechos y Acciones otorgada por Ramón Patricio Odone a favor del suscripto, Derechos posesorios y hereditarios sobre el inmueble objeto de autos, Cesión de Derechos y Acciones del Sr. Valentín Luna, Irma Dora Schrappe de Ivelli, Dalmacio Casimiro Mancilla, Adela Tisera, Ricardo G. Schrappe, Irene Schrappe y Carlos J. Schrappe. Refiere que en dicho inmueble se han llevado a cabo innumerables actos posesorios remitiéndome a las demás consideraciones de hecho y derecho allí vertidas.

A fs. 82/83 obra contestación de traslado de la actora de la presentación de 68/80, impugnando la documental adjunta por el Sr. Demarchi, remitiéndome a lo allí dicho.

A fs. 89/92, obran adjuntas acta de defunción de Miguel Ángel Demarchi, y actas de nacimiento de Marcelo, Bárbara del Carmen y Miguel Ángel Demarchi.

A fs. 112/113, se presentan Rosa Mercedes Schrappe, Claudio Jorge Schrappe, Alicia Susana Odonel y Sergio Nicolás Buelva, contestan demanda, invocando el carácter de legítimos herederos declarados de Curto German Schrappe, manifestando que no han sido notificados de la presente demanda, siendo que son legítimos y declarados herederos del titular del padrón German Schrappe, fallecido y tal carácter tienen el pleno dominio y posesión del inmueble objeto de la presente acción remitiéndome a sus dichos. Denuncian la totalidad de herederos vivos del Sr. Schrappe.

A fs. 122 obra cedula ley 22.172 diligenciada del traslado de la demanda dirigida al Sr. Curto G. Schrappe, (sin notificar).

A fs. 129 obra informe del actuario, en relación a los edictos publicados, corriéndose Vista al Defensor de Ausentes, quien de expide a fs. 130 sin manifestar objeciones.

A fs. 137 obra allanamiento a la presente demanda de la Sra. Bárbara del Carmen Demarchi.

Con fecha 8/10/14 se abre la causa a prueba, convocándose a audiencia de conciliación para el día 30/10/14.

Con fecha 30/10/14 obra acta de audiencia de conciliación sin la comparencia de las partes.

En fecha 3/12/14 obra informe del actuario adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial practicada por S.S. en fecha 2/12/14.

Con fecha 10/04/15 obra acta de constatación de colocación de cartel indicativo del inmueble objeto de autos celebrada por la Juez de Paz de Villa Larca.

Con fecha 6/05/15 se provee la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 2/06/15, obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 28/08/15 se declara la negligencia probatoria en relación a la pericial de agrimensura ofrecida por la demandada.

Con fecha 28/09/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose Vista al Sr. Defensor de Ausentes.

Con fecha 18/03/16, se acompaña copia de DNI de las actora, certificado de libre deuda actualizado e informe de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales (no afecta tierras fiscales y colindantes).

Con fecha 23/05/16 se llama autos para sentencia, el que se deja sin efecto dictándose medida para mejor proveer en fecha 7/10/16, que ordena se cite a las Sras. Claudia Mabel Luna y Maria del Carmen Martínez, a prestar conformidad o no con el presente trámite.

Con fecha 01/11/16, obra adjunta acta de ratificación del Sr. VENTURA JUAN CARLOS, quién lo hace en representación de la Sra. Maria del Carmen Martínez, prestando conformidad con el tramite iniciado por la Sra. Luna Silvia. Se adjunta ratificación efectuada por la Sra. MABEL LUNA (administradora

provisional del acervo hereditario de Juan Armando Luna) suscripta ante escribano público prestando conformidad con el presente trámite.

Con fecha 2/11/16 se llama autos para resolver, interrumpiéndose los términos en fecha 26/04/17, que ordena acompañe informe de dominio actualizado en relación al inmueble objeto de autos.

Con fecha 18/05/17 se da cumplimiento con lo ordenado en la medida para mejor proveer, adjuntándose informe de dominio del inmueble objeto de autos.

Con fecha 23/05/17 se reanudan los términos interrumpidos en fecha 26/4/2017 y se llama autos para dictar sentencia.

Con fecha 17/10/17, se suspenden nuevamente los términos para dictar sentencia y se dicta medida para mejor proveer que ordena cumplir con la Vista al Sr. Defensor de Ausentes ordenada en fecha 28/09/15.

Con fecha 27/10/17 el Sr. Defensor de Ausentes evacua la vista ordenada, sin objeciones que formular.

Con fecha 8/11/17 se reanudan los términos suspendidos y se cumple con el pase a 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, 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 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 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 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 obrantes en autos con fecha 2/06/15, de donde se desprende los siguientes relatos de los testigos, que resultan coincidentes entre sí.

El testigo Vieyra Glady Fidencia, declara a tenor del interrogatorio in voce "A 2da: Si conoce el inmueble materia del presente proceso y cuál era el domicilio donde se encuentra ubicado, responde: el terreno está ubicado de la Ruta 1, como quien va al dique Piscu Yacu y a mano izquierda está el terreno que serán nueve o diez hectáreas y ahí está la casa, ante eran taperas y ahora está la casa. A 3ra, si sabe quiénes son los colindantes, es decir vecinos de dicho inmueble; responde: sí, esta Pablo Rosa, Marta Schappre y Omar Barbagelata, marido de Marta Schappre y otro vecino mas cerquita, Alberto Moreno para el lado de la sierra y hacia el otro lado hay alambres, casas, pero están desocupadas. A 4ta, si sabe quién es el poseedor del inmueble, objeto del presente proceso, responde: Sí, Silvia Luna y el esposo Carlos. A la 5ta, si sabe y le consta si en algún momento el Sr. Juan Armando Luna, fue poseedor del inmueble referido, responde: Sí, yo recuerdo que sabia tener una casita de abobe precario y sabia venir ahí, yo era chica, habré tenido unos cinco o seis años, actualmente tengo cincuenta y cinco años.- A 6ta, de público y notorio; responde: Si pueden saberlo porque a Juan Luna a Valentín lo conocen todos, Juan es el padre de Silvia Luna.-

El testigo Gauna Marino Leandro, declara: "A la 2da: Si conoce el inmueble materia del presente proceso y cuál sería el domicilio donde se encuentra ubicado; responde: si lo conozco, está ubicado junto al dique Piscu Yacu, estaría de la Ruta N° 1 para arriba a un kilómetro y medio o dos, serán más o menos diez hectáreas, tiene una casa de material que la hizo Silvia y ella viene y para ahí cada tanto. A la 3ra, si sabe quiénes son los colindantes, es decir vecinos de dicho inmueble; responde: se que para el lado de la sierra lo tiene a Alberto Moreno, para el norte Mirta Scherappe y para el Oeste Pablo Rosa, al sur

la calle que va al dique. A la 4ta, si sabe quién es el poseedor del inmueble, objeto del presente proceso; responde: lo tiene Silvia Luna. A la 5ta, si sabe y le consta si en algún momento el Sr. Juan Armando Luna, fue poseedor del inmueble referido; responde: Si, de toda la vida, yo he conocido que ellos han tenido eso ahí. A la 6ta; de público y notorio; responde: si, lo sabe la gente.

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 fecha 3/12/14 obra informe del actuario adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial practicada en fecha 2/12/14, en el inmueble objeto de autos, en relación al Plano de Mensura N° 4/178/10, Parcela A, a cuya constatación me remito, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.-

Así, entiendo que el Animus Dominis de la actora, 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, la promoviente, ha demostrado que el inmueble lo poseía su padre Juan Armando Luna hasta su fallecimiento y que luego continúa la actora con la posesión, ello conforme declaraciones testimoniales obrantes en autos.

Que la actora ha demostrado que la posesión que ha detentado a título propio, más la de sus antecesores en la posesión, conforme se encuentra acreditado con las constancias de autos, actas de defunción y testimoniales ya merituadas, cumple con el requisito de 20 años legalmente exigido para que prospere la pretensión, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones.

Así, entiendo que la actora ha demostrado que posee el inmueble objeto del plano de mensura 4/178/10, ello atento a las respuestas a la pregunta 4º) de las testimoniales rendidas.

Tengo presente además, el allanamiento a la presente demanda formulado por la demandada Sra. Bárbara del Carmen Demarchi, como así también, que se dio cumplimiento con medida para mejor proveer ordenada en autos, donde Claudia Mabel Luna y María del Carmen Martínez, prestaron conformidad con el presente trámite.

Todo ello me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por la actora y como continuadora de sus antecesores en la posesión, cumple en exceso 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, considero prudente fijar como fecha de inicio de la posesión de la actora, la fecha de fallecimiento de su padre, JUAN ARMANDO LUNA, atento documental de fojas 14.

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 SILVIA SUSANA LUNA 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.

Asimismo corresponde me expida sobre la imposición de costas, entendiendo que, en virtud del resultado del pleito y de la naturaleza del mismo, en concordancia con lo prescripto por los artículos 68 y sgtes. del CPCC, corresponden imponerlas en el orden causado, regulando los honorarios de los abogados intervinientes en el presente proceso de la siguiente forma: por la actora; Dr. Pablo Andrés y Luciana Uria, en el 14 % del monto del proceso, en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 60 % para la Dra. Luciana Uria y el 40 % restante para el Dr. Pablo Andrés Uria. Para el abogado de los presentantes de fs. 77/80, Dr. Francisco José Muñoz regulo sus honorarios en el 8 % del monto del proceso. Para el abogado de los presentantes de fs. 112/113, Dr. José Luis Serazin regulo sus honorarios en el 4 % del monto del proceso. Deberá adicionarse el 40 % a aquel abogado que actuó en calidad de apoderado. Que he tenido en cuenta para fijar el porcentaje, la totalidad de las incidencias planteadas en la causa. A los fines 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 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 SILVIA SUSANA LUNA DNI N° 16.252.555, con fecha de inicio de la posesión la fecha de fallecimiento de su padre, JUAN ARMANDO LUNA, de una fracción de terreno ubicado en la localidad de San Miguel, Partido Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 4/178/10, confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 19 de noviembre de 2.010, se designa como PARCELA "A" todo lo que encierra una superficie total de NUEVE HECTAREAS, NUEVE MIL NOVICIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (9 Has. 9.961 m<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 carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 942 de la Receptoría de Concaran a nombre de Curto G. Schrappe. **Observaciones:** El Pd. sin inscripción de dominio a nombre de Curto G. Schrappe con una sup. de 16 hs. se lo afecta parcialmente en 3 ha 9969 m<sup>2</sup>, por el resto de la sup. no se localiza título ni padrón. El presente se superpone parcialmente al pl. 4/33/03 conf. por el Agrim. Mario Ledesma, aprobado el 23 de Junio de 2.003; se superpone parcialmente al pl. 4/34/06 realizado por el suscripto y aprobado el 17-5-06, se superpone parcialmente al pl. 4/20/07 realizado por el suscripto y aprobado el 4-6-07.
- 2) Imponer las costas del proceso en el orden causado.
- 3) Regular los honorarios de los abogados intervinientes en el presente proceso de la siguiente forma: por la actora; Dr. Pablo Andrés y Luciana

Uria, en el 14 % del monto del proceso, en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 60 % para la Dra. Luciana Uria y el 40 % restante para el Dr. Pablo Andrés Uria. Para el abogado de los presentantes de fs. 77/80, Dr. Francisco José Muñoz regulo sus honorarios en el 8 % del monto del proceso. Para el abogado de los presentantes de fs. 112/113, Dr. José Luis Serazin regulo sus honorarios en el 4 % del monto del proceso. Deberá adicionarse el 40 % a aquel abogado que actuó en calidad de apoderado. Que he tenido en cuenta para fijar el porcentaje, la totalidad de las incidencias planteadas en la causa. A los fines 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 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