



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 SETENTA Y UNO.

Concaran, San Luís, veintiuno de mayo de dos mil dieciocho.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “VILLEGAS JORGE S/POSESION VEINTEAÑAL” EXPTE N° 197406/10, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 32/38 se presenta el Sr. Jorge Villegas por derecho propio, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de un inmueble rural ubicado en Calle Publica s/n de la localidad de Villa Larca, Partido Larca, departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 4/30/07, confeccionado por el Ing. Agrim. Mario Álvarez Gristelli en fecha 9 de febrero de 2.007 y registrado provisoriamente en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro en fecha 29 de marzo de 2.007, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie total de SEISCIENTOS VEINTISIETE METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS (627,10 m²), con los linderos, medidas 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 9 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 312-N° 1791 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los padrones 2993 y 2994 de la Receptoría de Concaran a nombre de Marcelino Nievas.

En cuanto a los hechos, relata el actor que el inmueble objeto de autos, le perteneció a su abuelo Marcelino Nievas, fallecido en el año 1989, dejando como herederos a Carmen Ignacia Nievas de Jaime, María Isabel Nievas, Margarita Nievas, Elpidio Nievas, Nydia Antonia Clotilde Nievas, Julián Benjamín Nievas, José Francisco Nievas, Roque Jacinto Nievas y Marcolina Nievas.

Que los mencionados herederos cedieron al Sr. Jorge Villegas (actor) el inmueble objeto de autos, conforme documental que se adjunta. Refiere que desde el momento de la efectiva toma de posesión por parte del promoviente como continuador de la posesión, ha exteriorizado en evidentes actos posesorios como limpieza y mantenimiento, cerramientos. Efectúa demás consideración respecto de la legitimación pasiva a las que me remito en honro a la brevedad. Ofrece la prueba en que funda su acción. Efectúa demás apreciaciones en relación al carácter de la posesión, fundando en derecho, remitiéndome a lo allí dicho. Ofrece prueba documental y funda en derecho.

A fs. 66 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de MARCELINO NIEVAS 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. 7 del expte papel obra acta de defunción del demandado Marcelino Nievas.

A fs. 67, obran vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el Artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 71/74 y fs. 86/87 obran publicación de edictos en el Diario de la Republica y en el Boletín Oficial por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 88.

A fs. 92 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 98, la prueba ofrecida por el actor, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 103/106 obra certificado de libre deuda del inmueble objeto de autos.

A fs. 117/119 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 121 obra informe de dominio. A fs. 125/133 obra contestación de oficio de la Municipalidad de Villa Larca e informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. A fs. 135 obra acta de matrimonio.

A fs. 139 se clausura el periodo de prueba, corriéndose Vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 140 solicitando se cumpla con la inspección ocular ordenada a fs. 98.

A fs. 143 se deja sin efecto la clausura de prueba, cumpliéndose con lo solicitado por el Defensor de Ausentes, obrando inspección ocular en fecha 2/11/15.

Con fecha 21/12/15 se clausura el periodo de prueba corriéndose nueva Vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 8/03/16 solicitando nuevas medidas.

Con fecha 3/02/17 se acompaña plano de mensura y certificado de libre deuda actualizado del inmueble objeto de autos.

Con fecha 16/02/17 obra contestación del Registro de Juicios Universales que se encuentra registrada sucesión a nombre de MARCELINO NIEVAS.

Con fecha 3/10 y 6/11/17 obra contestaciones de oficios de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no existe superposiciones ni modificaciones) y Juez de Paz de Villa Larca.

Con fecha 13/11/17 se llama 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 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 Nº 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, el actor ha producido prueba testimonial, obrantes en autos con fecha 26/02/16. De la misma surge que el Sr. RAMON REGINO ESCUDERO declara: "A LA SEGUNDA PREGUNTA responde: era de Marcelino Nievas. A la TERCERA PREGUNTA responde: Jorge era nieto de Marcelino Nievas. A la CUARTA PREGUNTA responde: le entregaron un terreno a Jorge Villegas que le habían dejado los abuelos. A la QUINTA PREGUNTA responde: es tío, o sea era casado con una hija del finado Marcelino su nombre era Rita Nievas. A la SEXTA PREGUNTA responde: Jorge Villegas ahí hizo la casa. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: hizo la casa, lo limpio, lo tiene todo cerrado. A LA OCTAVA responde: no. A LA NOVENA responde: si es conocida. A la décima pregunta responde: no. A la décima primera pregunta. Responde: si los debe pagar el tío creo, por que viene a nombre del tío. Se le concede la palabra a la Dra. Camargo quien formula la siguiente pregunta. Para que diga el testigo si sabe aproximadamente desde cuando se encuentra el Sr. Villegas poseyendo el terreno en cuestión. Responde: desde el año 92.

CARRERAS RAFAEL RAMON, relata: "A LA SEGUNDA PREGUNTA responde: Marcelino Nievas. A la TERCERA PREGUNTA responde: Jorge Villegas es hijo de una hija de Marcelino, ó sea nieto. A la CUARTA PREGUNTA responde: le dan el terreno a Jorge Villegas y le manda un papel firmado por un juez de Paz en el cual se lo ceden. A la QUINTA PREGUNTA responde: es yerno de Marcelino Nievas, al fallecer la Sra. de Argentino tuvo firmar el por el derecho de la señora. A la SEXTA PREGUNTA responde: Jorge Villegas. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: hizo una vivienda, alambrado.

CHIRINO VICENTE ADOLFO, declara: "A LA SEGUNDA PREGUNTA responde: Marcelino Nievas. A la TERCERA PREGUNTA responde: abuelo de Jorge Villegas. A la CUARTA PREGUNTA responde: se lo dieron a Jorge con un papel firmado por el Juez. A la QUINTA PREGUNTA responde: era casado con una heredera Rita Nievas. A la SEXTA PREGUNTA responde: Jorge Villegas. A la SEPTIMA

PREGUNTA responde: lo limpio primero y después hizo una casa, A LA OCTAVA responde: no, que yo sepa no. A LA NOVENA responde: si. A la décima pregunta responde: no. A la décima primera pregunta. Responde: creería que si, no eso, creo que un tío de él los paga. Se le concede la palabra a la Dra. Camargo quien formula la siguiente pregunta. Para que diga el testigo si sabe aproximadamente desde cuando se encuentra el Sr Villegas poseyendo el terreno en cuestión. Responde: en 1992. 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.

En fecha 2/11/15, la jueza de paz de Villa Larca, se constituyo en el inmueble objeto de autos y en relación a la Parcela A, informando que el inmueble se encuentra está cerrado en todo su perímetro con alambre de 6 hilos. Se encuentra colocado el cartel de inicio de posesión veinteañal. En la parte este del predio está construida una vivienda, terminada. Sobre el lado noreste, hay un asador y mesas redondas cercanas al mismo. Se ven señales de que hay habitación permanente el lugar el cual se encuentra cuidado y mantenido en orden. Al oeste del predio, antes del cerramiento de ese lindero, corre una acequia de riego, en dirección norte-sur. Se adjuntan tomas fotográficas.

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 que posee el inmueble por más de veinte años, conforme contrato de cesión obrante en autos de fecha 24/08/1992 obrante a fs. 6, mediante el cual los herederos de Marcelino Nieves y Rupertina Nieves le cedieron al actor la parcela objeto de autos. Que a partir de esa fecha el actor ha ejercido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble objeto de autos, cuestión que ha sido acreditada mediante plexo probatorio supra meritado, en especial testimoniales rendidas en autos, de donde surge que fueron brindadas por vecinos, quienes coinciden en señalar que el inmueble objeto de autos le pertenece al actor Jorge Villegas.

Así, concluyo que la posesión detentada por el actor aun a título propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Por último, y conforme lo establece el Art. 1905 Cod. Civ, "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, considero fijar como fecha de inicio de la posesión, la fecha de celebración del contrato de cesión obrante a fs. 6, 24/08/1992.

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 JORGE VILLEGAS 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 CPCC), toda vez que, al ser el demandado 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 de los abogados intervinientes; Dres. Gladys Argentina Alaníz Fernández y Liliana Mariel Camargo, en el 14 % del monto del proceso, en forma conjunta y en partes iguales, con más el 40 % por su carácter de apoderadas, 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.

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, artículos 1899 y concordantes 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 JORGE VILLEGAS DNI .Nº 17.373.065, con fecha de inicio de la posesión 24/08/1992, de un inmueble rural ubicado en Calle Publica s/n de la localidad de Villa Larca, Partido Larca, departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/30/07, confeccionado por el Ing. Agrim. Mario Álvarez Gristelli en fecha 9 de febrero de 2.007 y registrado provisoriamente en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro en fecha 29 de marzo de 2.007, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie total de SEISCIENTOS

VEINTISIETE METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS (627,10 m²), con los linderos, medidas 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 9 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 312-N° 1791 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los padrones 2993 y 2994 de la Receptoría de Concaran a nombre de Marcelino Nievas.

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios de los abogados intervinientes; Dres. Gladys Argentina Alaníz Fernández y Liliana Mariel Camargo, en el 14 % del monto del proceso, en forma conjunta y en partes iguales, con más el 40 % por su carácter de apoderadas, 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.
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*