

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 SESENTA Y CUATRO.

Concarán, San Luís, doce de octubre de dos mil dieciocho.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: “AVELLANEDA EDGARDO HERNAN Y OTRA C/ SUCESORES DE TOBARES LIBERATO S/ USUCAPION - ORALIDAD INICIAL, EXPTE 303734/16, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que en fecha 31/12/2016 se presentan EDGARDO HERNÁN AVELLANEDA y GRACIELA AVELLANEDA, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aducen que son poseedores a título de dueño de una fracción de terreno ubicado urbano ubicado en la intersección de las calles Belgrano y Pringles de la localidad de San Martín, Departamento Libertador General San Martín, provincia de San Luis, que de conformidad al Plano de Mensura N° 5/45/15, confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz y registrado provisoriamente en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 20 de noviembre de 2015, se designa como **PARCELA 21** con una superficie de MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (1.862,61 m<sup>2</sup>), con las siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura que obra adjunto en fecha 14/8/2017. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 490.029 de la Receptoría de San Martín.

En relación a los hechos que son fundamento de la acción, los actores manifiestan que el inmueble a usucapir forma parte de otro de mayor superficie que fuera poseído a título de dueño por el Sr. Liberato Tobares Amaya, quien en fecha 30 de julio de 1984, transfiere los derechos posesorios al Sr. LUIS ALBERTO AVELLANEDA, sobre una fracción de 600 m<sup>2</sup>, lo que se materializó por medio de cesión por instrumento privado con las firmas certificadas por escribano público. A su vez el Sr. Luis Alberto Avellaneda efectúa cesión de dichos derechos posesorios a favor de la Sra.

MARIA PAULA PALACIOS, por instrumento privado con firma certificada por escribano público, en fecha 12 de febrero de 1987.

La Sra. MARIA PAULA PALACIOS, con la conformidad de su cónyuge Sr. HECTOR RAMON AVELLANEDA, cede y transfiere todos los derechos y acciones posesorios que tenía respecto de la fracción indicada precedentemente a sus hijos y hoy actores: EDGARDO HERNAN AVELLANEDA y ANDREA GRACIELA AVELLANEDA, escritura pública N° 101 de fecha 30/07/2016.

Por su parte el Sr. EDGARDO HERNÁN AVELLANEDA había adquirido los derechos y acciones posesorios sobre una fracción lindera, al inmueble antes indicado, por instrumento privado con la firma certificada por Juez de Paz, en fecha 21/12/2001 a la Sra. MIRTA EDITH OCHOA de MIRABILE, quien a su vez había adquirido los derechos y acciones sobre esa fracción al Sr. LIBERATO TOBARES AMAYA, quien fuera el poseedor desde hace más de 50 años, razón por la cual este inmueble también corresponde al Padrón N° 490.029.

Los actores, ambos hermanos, ordenaron el Plano N° 5/45/15, incluyendo ambas fracciones a los fines de tramitar título de dominio por usucapión, solicitando desde ya se declare adquirido el dominio por ambos en partes iguales.

El padrón anterior que abarcaba ambas fracciones es el N° 121 de la Receptoría 25 de San Martín a nombre de Jesús de Melián, conforme consta en la clausula 1ra del rotulado "contrato privado" de cesión de derechos y acciones de fecha 30 de julio de 1.984. Por ello es que el impuesto inmobiliario aún se emite bajo ese número de padrón. Los sucesores de Liberato Tobares gestionaron el cambio de padrón y pasó a registrarse bajo el Número 490.029, que consta en el plano de mensura.

Que inmediatamente después de adquiridos los derechos y acciones posesorios por parte de la Sra. MARÍA PAULA PALACIOS a su cuñado LUIS ALBERTO AVELLANEDA, el 12 de febrero de 1987, ella y su esposo comenzaron a construir la vivienda que se encuentra en el predio, y en la que vivieron el matrimonio y sus hijos, los actores en autos. Agregan que en la actualidad, la actora Andrea Graciela Avellaneda después de contraer matrimonio se radicó en la prov. de Mendoza por lo que en la casa siguen viviendo el actor EDGARDO HERNAN AVELLANEDA y sus padres. La misma es de material, está compuesta por 3 dormitorios, baño, cocina, comedor y garaje. La construcción inicial tenía solo dos dormitorios y carecía de garaje; hace aproximadamente veinte años, los padres de los actores, construyeron otro dormitorio, garaje y refaccionaron la cocina.

Afirman que el predio está totalmente cerrado con alambrado de cinco hilos y la parte del frente de la casa, sobre calle Pringles, está cerrada con un paredón de bloques de cemento y rejas. Antes de comenzar la edificación había chañares, que fueron extraídos y luego la cedente María

Paula Palacios plantó árboles frutales como perales, manzanos, durazneros, ciruelos, etc y de sombra como paraísos, acacias y algunos chañares. El Sr. Edgardo Hernán Avellaneda y sus padres (antecesores en la posesión), han abonado regularmente el impuesto inmobiliario, tasas municipales, servicios eléctricos y de agua potable.

Que actualmente los actores, siguen abonando los impuestos, limpiando el predio, manteniendo la casa y viviendo uno de ellos en la misma con sus padres.

Que con lo dicho, afirman se ha acreditado la unión de posesiones con los respectivos instrumentos, de conformidad al Art. 1901 del Codciv, ya que la cedente adquiere una fracción en el año 1987, y en el año 2001 el actor Edgardo Hernán Avellaneda adquiere la fracción lindera a la Sra. Mirta Edith Ochoa de Mirábile, siendo el poseedor anterior el Sr. Liberato Tobares Amaya (fallecido) de ambas fracciones, quien ejerció dicha posesión por lo menos 30 años antes de efectuar las cesiones. Efectúa otras consideraciones a las que me remito. Ofrece la prueba en que funda su acción.

Con fecha 21/12/16 en adjunto obra acta de defunción de TOBARES LIBERATO, cesión de derechos y acciones, contrato de compraventa, DNI, informe de dominio y informe de catastro y tierras fiscales.

Con fecha 14/8/2017 informe cobre colindantes expedido por la Dirección de la propiedad de Catastro y tierras fiscales.

En fecha 17/8/2017 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de TOBARES LIBERATO 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.

Con fecha 25/9/2017 acompaña oficio librado a la Municipalidad de San Martín y acta de colocación de cartel labrada por el juez de paz.

Con fecha 10/10/2017 obra constancia de notificación a los demandados.

Con fecha 23/11/2017 acompaña edictos publicados en el término de ley en el diario de la República y en el Boletín oficial, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, corriéndosele vista al Sr. Defensor, quien se expide a 5/2/2018 a lo que me remito.

Con fecha 24/2/18, (MARCO DEL PROGRAMA DE ORALIZACIÓN DE LOS PROCESOS CIVILES), se abre la causa a prueba, fijándose audiencia preliminar para el día 15 de Marzo de 2018.

Con fecha 15/3/18 se lleva a cabo audiencia preliminar, con la presencia del actor Avellaneda Edgardo Hernán y su abogada apoderada, Dra. María Susana Barrera, proveyéndose las pruebas ofrecidas, habiéndose proveído conforme protocolo de prueba del proyecto de oralidad. Se fija audiencia de vista de causa para el día 12 de Junio de 2018.

Con fecha 23/4/18 obra en adjunto la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 12/4/18 en los presentes autos.

Con fecha 21/5/18 obra informe de Catastro y Tierras fiscales de donde surge que no existen modificaciones ni superposiciones. Con fecha 29/5/18 se acompaña certificado de libre deuda.

Con fecha 12/6/18, se lleva a cabo la audiencia de VISTA de CAUSA, cuya video registración obra en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial. En el mismo acto se tiene presente la conformidad de los padres de los actores; Héctor Ramón Avellaneda y María Paula Palacios, quienes manifiestan que han cedido a favor de sus hijos el inmueble objeto de autos. Que previo alegato *in voce* producido por la Dra. María Susana Barrera e informe del actuario sobre la prueba producida, es clausurado el periodo de prueba, corriéndose VISTA al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 21/6/18, sin objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 22/6/18 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 supra efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por los actores 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 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 tienen ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en él como verdadero dueño.

En autos, los actores han demostrado a través de la prueba rendida en la causa, en especial testimoniales videofilmadas las que obran en archivo adjunto en sistema, testimoniales que resultan contestes entre sí y con el resto de la prueba producida en relación al tiempo de la posesión que invocan los actores y carácter de la misma, así como también sus antecesores en la posesión. *Que de los relatos brindados por los testigos, se desprende que conocen desde hace muchos años a los actores por ser vecinos, saben que el inmueble lo tienen Edgardo y Andrea Avellaneda, y que los padres le cedieron el inmueble. Asimismo, pueden reconocer en el plano de mensura las medidas y ubicación del inmueble, agregando que han efectuado diversas mejoras existentes en el inmueble, a la vista de todo el pueblo sin ser molestados por nadie.*

El día 12/4/18, la Dra. Rosana Cuevas, Secretaria se constituye en el inmueble objeto de autos, Plano de Mensura N° 5/45/15, PARCELA 21, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas y el resto del plexo probatorio.

Tengo presente además, el consentimiento prestado al presente tramite prestado por los padres de los actores; Héctor Ramón Avellaneda y María Paula Palacios al presente tramite a favor de sus hijos; Edgardo Hernán Avellaneda y Andrea Graciela Avellaneda conforme surge de constancias de fecha 12/6/18 (audiencia de vista de causa).

Así, entiendo que el Animus Dominis de los actores, 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 mencionados por el actor, 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, los promovientes han demostrado que poseen el inmueble por más de veinte años ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, ello en virtud del 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 los instrumentos ya mencionados supra, (contrato privado de fecha 12/02/1987, cesión de derechos y acciones posesorios-Escritura Nro 101 y boleto de compraventa de fecha 21/12/2001), como así también plexo probatorio rendido, conformidad prestada por los padres de los actores, y las testimoniales ya meritadas se ha acreditado el "vinculo de derecho" entre las posesiones invocadas por los actores.

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, teniendo como fecha de adquisición del derecho real la fecha de celebración de la cesión de derechos y acciones de fecha 30/07/2016 (artículo 1905 Cod. Civ).

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 EDGARDO HERNÁN AVELLANEDA y ANDREA GRACIELA AVELLANEDA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores por vía de usucapión, a partir del 30 de julio de 2016.

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 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 a los actores, regulando los honorarios de la abogada, Dra. Susana Barrera en el 14 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado en calidad de 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 EDGARDO HERNAN AVELLANEDA, D.N.I. N° 24.444.500 y ANDREA GRACIELA AVELLANEDA, D.N.I. N° 25.733.424, con fecha de inicio de la posesión el 30/07/2016 de una fracción de terreno ubicado urbano ubicado en la intersección de las calles Belgrano y Pringles de la localidad de San Martín, Departamento Libertador General San Martín, provincia de San Luis, que de conformidad al Plano de Mensura N° 5/45/15, confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz y registrado provisoriamente en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 20 de noviembre de 2015, se designa como **PARCELA 21** con una superficie de MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (1.862,61 m<sup>2</sup>), con las siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura que obra adjunto en fecha 14/8/2017. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 490.029 de la Receptoría de San Martín.
- 2- Imponer las costas a los actores.
- 3- Regular los honorarios de la abogada, Dra. Susana Barrera en el 14 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado en calidad de 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.

- 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. El oficio ordenado deberá contener los datos registrales y catastrales del inmueble objeto de autos, ello conforme surja de las constancias de la causa, a los fines de dar cumplimiento con las disposiciones registrales vigentes.-

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.**

*Firmado digitalmente por la Dra. María Claudia Uccello de Melino – Juez - no siendo necesaria la firma manuscrita.*

**ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2015 – Certificate No: 240958-2017-AQ-ARG-RvA**