



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO SENTENTA Y SEIS.-

Concaran, San Luis, nueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "CAPURRO JOSE HERMETER S/POSESION VEINTEAÑAL." EXP N° 221271/11, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 16/17 se presenta por derecho propio el Sr. CAPURRO JOSE HERMETER, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble, que consiste en una fracción de terreno ubicado en Villa del Carmen, Ruta Prov. N° 1, Calle Granaderos Puntanos, ex Ruta Prov. N° 1 y Calle Padre Rocha, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. Ortiz y registrado provisoriamente en la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro en fecha 14 de noviembre de 2006 bajo el N° 4/107/06, el que se designa como PARCELA 1, con una superficie de UNA HECTAREA, DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON VEINTIDOS DECIMETROS CUADRADOS (1 ha. 2.558 m<sup>2</sup> 22 dm<sup>2</sup>) con los linderos, medidas, observaciones y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura N° 4/107/06 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 número de padrón 330096, Receptoría de Tilisarao.

En cuanto a los hechos relata el actor que es poseedor del inmueble objeto de autos hace más de treinta años, de manera pública, pacífica e ininterrumpida comportándose como verdadero dueño, no habiendo sido molestado ni perturbado en el ejercicio de la posesión por persona alguna.

Agrega que en el ejercicio de la posesión lo ha mantenido y mejorado las condiciones en que se encontraba, alambrando, desmontando y demás mejoras, dándole mayor valor a la tierra. Se encuentra abonando los importes correspondientes al impuesto inmobiliario, regularización del título del inmueble con la confección del plano de mensura, pago de tasas municipales, etc. Ofrece prueba en que funda su acción.

A fs. 22 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Sucesión Gómez y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 24/26 obra acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas, realizada por la juez de paz, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 30/35 obran publicación de edictos por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 38, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien evacua la vista a fs. 39.

A fs. 49 obran partidas de defunción de Gómez María Encarnación, Gómez Isabel, Francisco Gómez, Gómez Silla Juan y Gómez Cristóbal.

Con fecha 10/3/13, se abre la causa a prueba, proveyéndose en fecha 9/5/2014 la prueba ofrecida por la actora, habiéndose producido conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 51 toma intervención el defensor de ausentes subrogante.

A fs. 54 obra informe del Registro de juicios Universales, informando que la sucesión del Sr. Gómez Cristóbal no registra inscripción alguna.

A fs. 57 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 59 la prueba ofrecida por la actora (fs. 58), habiéndose producido conforme secuencias procesales de autos

A fs. 65/69 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 8/4/15 acompaña acta de reconocimiento judicial del Juez de Paz de la localidad de Naschel.

Con fecha 14/4/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 29/4/15, sin objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 3/8/15, acompaña libre deuda e informe de dominio actualizado del inmueble objeto de autos.

Con fecha 11/9/15 acompaña copia de DNI del Sr. José Hermeter Capurro.

Con fecha 30/12/15 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Área Catastro, (no ha sufrido modificaciones ni superposiciones). Obra plano de mensura.

Con fecha 3/2/16 se llama autos para resolver.

Con fecha 16/5/16 se dicta medida de mejor proveer: dejando sin efecto el pase a resolver previo ordena, libre oficio al Registro de Juicios Universales de la provincia de San Luis, líbrese oficio a la Dirección de Ingresos Públicos, Área de Rentas.

Con fecha 29/7/16 contesta oficio relacionado el registro de Juicios Universales de la Provincia de San Luis.

Con fecha 29/12/16 contesta oficio la Dirección provincial de ingresos públicos informando que el titular del padrón es Gómez sucesión no habiendo registrado domicilio alguno.

Con esta misma fecha se acompaña acta de defunción de Gómez José Antonio, hijo de Cristóbal Antonio.

Con fecha 29/11/17 obra informe del actuario donde deja constancia que no se ha dictado declaratoria de herederos.

Con fecha 31/5/2018 se acompaña acta de defunción del Sr. Cristóbal Gómez.

Con fecha 31/7/18 se llama a autos para dictar sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de dictar sentencia.

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° 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 cómo verdadero dueño.

En autos, los actores han demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en autos, de donde se desprende el siguiente relato de los testigos de las actoras:

Vera Juana Haidee, (fs. 66) declara: “SEGUNDA: si, TERCERA: yo lo conozco a Capurro hace años cuando vivía con el padre, calculo que Capurro José lo posee hace 60 años más o menos. CUARTA: como dueño. QUINTA. José Capurro SEXTA: si ha sido publica, hace mas de 20 años, el ha vivido toda la vida ahí. SEPTIM: arreglar la casa, limpieza, desmalezar, está cerrado el perímetro con alambre, esta justo en una esquina la casa.. OCTAVA: todo el pueblo lo sabe, y más las personas mayores, así lo considera.

Baigorria Mario Basilio, (fs. 67) declara: “SEGUNDA: Si, está ubicado al costado de la ruta N° 1, en la esquina con la calle Padre Rocha. TERCERA: desde que tengo uso de la razón (40 años más o menos) Capurro lo posee. CUARTA: como propietario o dueño. QUINTA. José Capurro. SEXTA: Si, ha sido publica, pacifica, siempre de él. SÉPTIMA: casa, un galpón, plantas, árboles, siempre lo mantiene limpio, tiene herramientas, está cerrado con alambre y una tranquera. OCTAVA: todo el pueblo lo sabe, así lo considera-

Pallero Cristina Noemí: (fs. 68) declara: “SEGUNDA: Si, vivimos a treinta metros, está ubicado sobre la ex ruta N° 1. TERCERA: desde que tengo uso de la razón, tengo 43 años siempre José vivió ahí. CUARTA: como dueño. QUINTA. vive el ahí (José Capurro). SEXTA: Si, ha sido publica, pacifica, no interrumpida. SEPTIMA: una vivienda, está cerrado con alambre, tiene árboles. OCTAVA: todo el pueblo lo sabe, así lo considera-

Moreira Faustino: (fs 69) declara: “SEGUNDA: Si, lo conozco, está cerrado, perímetro esta alambrado. TERCERA: José Capurro desde el año 1953 que él vive ahí. CUARTA: como dueño, sucesión del padre. QUINTA. el José Capurro, ahí tiene un taller. SEXTA: Si, ha sido publica, pacifica, no interrumpida. SEPTIMA: tiene una casa, un taller, camión, tractor con el que trabajo, esta todo cerrado con alambrado el perímetro. OCTAVA: yo conocía al padre, si es conocido por el pueblo, así lo considera-

Que en fecha 14/4/2015, la Juez de Paz de Naschel juntamente con el actor y su letrado patrocinante, se constituye en el inmueble objeto de autos, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con lo manifestado por el actor y con el resto de la prueba producida, en especial, las testimoniales supra meritadas.

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 desde hace más de veinte años, cuestión que ha sido probada con el plexo probatorio rendido, en especial con las testimoniales aportadas, las que resultan ser contestes entre si y brindadas por vecinos del lugar del inmueble, lo que hace que adquieran relevante valor probatorio.

Cabe resaltar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, los que adquieren pleno valor, ya que son concordantes entre sí en relación al tiempo de la posesión que invoca el actor, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el actor 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, sin fecha cierta, considero prudente fijar como fecha de inicio de la posesión, el año 1980

En mérito a los antecedentes 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 JOSE CAPURRO 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 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 con domicilio desconocido, circunstancia que se acredita con la información sumaria rendida en autos, 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 del abogado del actor; Dr. Juan Orlando Villegas en el 14 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubiera actuado en carácter de apoderado. 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 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 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 JOSE HERMETER CAPURRO, DNI N° 5.266.780, con fecha de inicio de la posesión el año 1980, ubicado en Villa del Carmen, Ruta Prov. N° 1, Calle Granaderos Puntanos, ex Ruta Prov. N° 1 y Calle Padre Rocha, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. Ortiz y registrado provisoriamente en la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro

en fecha 14 de noviembre de 2006 bajo el N° 4/107/06, el que se designa como PARCELA 1, con una superficie de UNA HECTAREA, DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON VEINTIDOS DECIMETROS CUADRADOS (1 ha. 2.558 m<sup>2</sup> 22 dm<sup>2</sup>) con los linderos, medidas, observaciones y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura N° 4/107/06 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 número de padrón 330096, Receptoría de Tilisarao.-

- 2) Imponer las costas al actor.
- 3) Regular los honorarios del abogado de la actora, Dr. Juan Orlando Villegas en el 14 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubiera actuado en carácter de apoderado. 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 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, oficiase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.

*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*