



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 VEINTIUNO.-

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

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "ROVTAR SILVIA ESTELA POSESION VEINTEAÑAL EXP N° 177286/7, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 7/11 se presenta la Sra. SILVIA ESTELA ROVTAR, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedora a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en la calle Publica s/n, de la localidad de Cortaderas, Partido de Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad al plano de mensura 4/103/07 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alejandro Fernández y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 9 de agosto de 2.007 se designa como PARCELA "A" con una superficie total de CUATRO HECTÁREAS CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CON OCHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (4 Has 4.335,88 m²) y posee las dimensiones y linderos obrantes en el Plano de Mensura de fs. 4, al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto al Tomo 45 de Chacabuco, Folio 302 N° 324 y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Padrón 2168 de la Receptoría de Concaran.

Relata la actora que el inmueble objeto de autos lo adquirió mediante contrato de Cesión de Derechos Posesorias que realizara a su favor el Sr. Evaristo Gauna mediante Escritura Pública N° 22, (fs. 1/2) quien le transmitiera todos los derechos y acciones posesorias y

hereditaria que tenia y le correspondían sobre una fracción pasada ante la escribana Maria Teresa Marchese de fecha 27 de enero de 2007.

Afirma que detenta la posesión real y efectiva desde 9/9/2007, anexada con la cesión que recibió la posesión. Que ha ido laborando la tierra, limpiando, forestando, levantando alambres y todo cuanto una propiedad rural ofrece. Desde la adquisición del inmueble, en la época indicada se ha comportado en forma pública pacífica e ininterrumpida como dueña del inmueble, realizando diversos actos posesorios, de los cuales destaca el alambrado de distintos perímetros del predio, arreglos en el camino de acceso, parqueización, forestación, limpieza del predio, entre otros actos de posesión.

Aduce otras consideraciones a las que me remito en honor a la brevedad. Funda en derecho su petición y ofrece prueba.

A fs. 44 obra nuevo plano de mensura donde consta nueva superficie del inmueble objeto de autos.

A fs. 71 y fs. 75 obra contestaciones de oficio de la Policía-Destacamento de Cortadera y de la Juez de paz de Villa Larca, que informa que no se registra el domicilio del demandado.

A fs. 59 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de MARCOS RANDOLFO GAUNA y/o sus herederos y/o contra quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezca a estar a derecho.

A fs. 85/88 obran edictos publicados por el término y enunciaciones de ley en el Diarios de la Republica y en el Boletín oficial, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario con fecha 10/9/14.

A fs. 73 obra acta de constatación de colocación de cartel y tomas fotográficas, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Que en fecha 17/10/14 contesta vista el Defensor de Ausentes.

En fecha 19/12/14 obra informe del Registro de Juicios Universales informando que no se encuentra abierta sucesión del Sr. Gauna Marcos Randolpho. Corriéndosele Vista al Defensor de ausentes quien asume la representación en fecha 13/2/15.

Con fecha 6/5/15 obra contestación de informe de la Dirección de Catastro y Tierras fiscales informando colindantes.

Con fecha 1/9/15 obra contestación de oficio el Registro de la Propiedad de inmueble informando la toma de razón de anotación de litis en el presente juicio.

En fecha 15/12/17 obra contestación mediante oficio relacionado el registro de juicios universales informando en el Registro Público de Juicios Universales de la Provincia de San Luis no se encuentra apertura de sucesión a nombre de MARCOS RANDOLFO GAUNA.

Con fecha 22/3/18, (MARCO DEL PROGRAMA DE ORALIZACION DE LOS PROCESOS CIVILES), se abre la causa a prueba, fijándose audiencia preliminar para el día 6 de junio de 2018.

Con fecha 6/6/18 se lleva a cabo audiencia preliminar, con la presencia del letrado patrocinante Dr. Luis Alberto Angeli, proveyéndose las pruebas ofrecidas, habiéndose proveído conforme protocolo de prueba del proyecto de oralidad. Se fija audiencia de Vista de Causa para el día 2 de octubre de 2018.-

Con fecha 26/6/18 se acompaña libre deuda.

Con fecha 2/7/18 obra informe del actuario de la reserva por Secretaria CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 28/6/18 en los presentes autos.

Con fecha 7/8/18 se acompaña informe de dominio y Catastro y Tierras Fiscales, que informa tanto el plano 04-117-2008 como los inmuebles que se están afectando, no han sufrido modificaciones ni superposiciones al día de la fecha.

Con fecha 2/10/18 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa cuyo video registración obra en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial, se clausura el periodo a prueba, previo informe del actuario alegando in voce el Dr. Angeli.

Se corre Vista al Defensor de Ausentes Subrogante quien la contesta en fecha 4/10/18 sin objeciones a la prueba producida.

Con fecha 8/10/18 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 hechos ut-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 ésa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte años exigidos por ley. Asimismo, corresponde analizar si se han probado las defensas esgrimidas por las demandadas.

En primer lugar, y en relación a los extremos que debió probar el actor, con relación al "ANIMUS DOMINI"; se debe demostrar que el promoviente tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el cómo verdadero dueño.

En autos, la actora ha 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 invoca la actora y carácter de la misma, así como también el antecesor en la posesión. Que de los relatos brindados por los testigos ofrecidos por la actora, se desprende que los mismos resultan ser personas conocidas de la actora desde hace muchos años, quienes, previo exhibírseles el plano de mensura puede reconocer el inmueble objeto de autos en cuanto a sus colindantes, límites, y medidas aproximadas. Asimismo, todos coinciden en señalar que el inmueble lo poseía el Sr. Gauna Evaristo como dueño y antecesor de la posesión de la actora Rovtar, destacando que han ejercido la posesión en calidad de dueños a la vista de todo el vecindario sin ser molestados por persona alguna.

Que en fecha 2/7/18, Secretaria del juzgado, juntamente con la actora Silvia Estela Rovtar y su abogado Dr. Luis Alberto Angeli se constituye en el inmueble objeto de autos, Plano de Mensura N° 4/117/08, Parcela A, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas y el resto del plexo probatorio.

En autos, la actora previamente acompañó a fs. 4 Plano de Mensura N° 4/103/07, lo que luego fue actualizado N° 4/117/08 confeccionado el 4/9/2008.

En fs. ½ se acompaña cesión de derechos y acciones entre Gauna Evaristo a Rovtar Silvia Estela, plasmada en instrumento privado

con firmas certificadas, autorizada por la escribana Teresa Marchese.

Que en la inspección ocular de fecha 2/7/18, se constata que el campo se encuentra cerrado en todo su perímetro con alambrado de 5 hebras, no se observan animales, y que se encuentra sobre calle pública, hacia el oeste, coincidiendo ello con la ubicación del plano de mensura que delimita el objeto del juicio.

Así, entiendo que las declaraciones merituadas logran demostrar las afirmaciones efectuadas por el actor en su escrito de demanda y se condicen con las demás pruebas aportadas.

Así, surge acreditada con grado de convicción suficiente la posesión invocada por el actor, por lo que entiendo, 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 alambrar, haber construido dentro de su propiedad una pileta como así también un camino, y mantener el predio, etc.), no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, que si bien han sido invocadas, no han sido probadas.

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 la posesión del inmueble objeto de autos, ello desde el 27/1/2007, conforme cesión de derechos y acciones obrante en la causa, habiéndose acreditado asimismo la posesión del cedente de la actora. Asimismo, ello ha sido corroborado por las testimoniales rendidas, las que resultan ser contestes entre si y

brindadas por vecinos del lugar del inmueble, lo que hace que adquieran relevante valor probatorio. También se encuentra debidamente acreditada la accesión de posesiones invocada, ello en virtud de la documental acompañada en autos y de las declaraciones testimoniales ya meritadas.

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.

Que en mérito a los antecedentes mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, la actora ha 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 ROVTAR SILVIA ESTELA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora, por vía de usucapión, teniendo como fecha de inicio de la posesión de la actora la fecha de cesión de derechos y acciones, 27/1/2007, (Art. 1905 Cod. Civ).

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 desconocida, 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 a la actora, regulando los honorarios de los abogados intervinientes en el presente proceso: Dr. Juan Cruz Domínguez y Luis Alberto Angeli en el 14 % del monto del proceso, en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 70 % para el Dr. Angeli y el 30 % restante para el Dr. Domínguez, debiendo adicionarse el 40 % para quienes hubieren actuado como apoderados, ello teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en el presente y siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia.

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, lo dispuesto por los Arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., Arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial y Arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada; 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 ESTELA ROVTAR DNI N° 16.672.564 con fecha de inicio de la posesión 27/1/2007, de una fracción de terreno ubicado en Camino Publico a Balcarce, de la localidad de Cortaderas, Partido de Larca, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad al plano de mensura 4/117/08 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alejandro Fernández y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 27 de noviembre de 2.008 se designa como PARCELA "A" con una superficie total de CUATRO HECTÁREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CON CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (4 Has 6.868,58 m²) con los linderos, medidas y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura obrante a fs. 44 al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 45 de Chacabuco Folio 302 N° 324 y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Padrón 2168 de la Receptoría de Concaran.
2. Imponer las costas a la actora.
3. Regular los honorarios de los abogados intervinientes en el presente proceso; Dr. Juan Cruz Domínguez y Luis Alberto Angeli en el 14 % del monto del proceso, en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 70 % para el Dr. Angeli y el 30 % restante para el Dr. Domínguez, debiendo adicionarse el 40 % para quien hubiere actuado como apoderado. 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 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.

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