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 TRES.-

Concarán, San Luís, cinco de febrero de dos mil diecinueve.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "HRASTE MARTHA ANGELICA S/PRESCRIPCIÓN VEINTEAÑAL Ν° 196313/10 traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 21/22, se presenta MARTHA ANGELICA HRASTE a través de apoderado, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de lote de terreno ubicado en el paraje denominado Piedra Blanca, Barrio Jardín (Pellegrini) de la Ciudad de Merlo, departamento Junín, provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Eloy Bona y aprobado en la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el Nº 2, se designa como PARCELA "19" de la MANZANA B con una superficie total de CUATROCIENTOS VEINTINUEVE METROS, CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (429 m², 48 dm²) con los linderos, medidas y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura de fs. 36 al que me remito.

En cuanto a los hechos la actora manifiesta que accedió al inmueble mediante la compra que realizara al Sr. Walter Ernesto Brunner, con fecha 17 de julio de 2004, en la que se suscribió contrato de cesión de derechos y acciones por escritura pública.

A su vez, Brunner accedió a la posesión hace cincuenta años, conforme la cesión de derechos y acciones que le efectuara en mayor extensión Anacleto Edmundo Ante mediante instrumento privado certificado por el escribano Luis Ricardo Olloqui privado de fecha 2 de diciembre de 1987.

Que a su vez, a Ante, le correspondió por la cesión de derechos y acciones y en mayor extensión que le efectuara el Sr Nicolás Melchor Arana, mediante instrumento privado de fecha 12 de diciembre de 1957.

Al Sr Arana le correspondió el inmueble por compra que en mayor extensión le hiciera al Sr Gregorio Ricardo Zalazar, cuyo testimonio fue inscripto en el registro de la propiedad inmueble de la pcia. De San Luis al tomo 10 de Junín, Folio 169, N° 1293 el 29 de marzo de 1948, Padrón 594, Receptoría Merlo (13).

Relata que el inmueble consiste en una fracción de terreno baldío, que se encuentra cerrada en todo su perímetro con alambrado y ha sido permanentemente mantenida, limpia de malezas, con especial cuidado de los arboles. Pagando impuestos municipales y provinciales.

De tal manera, se accede al inmueble objeto del presente juicio por la posesión publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria desde más de 50 años. Ofrece prueba en que funda su acción.

A fs. 5/6 obra contrato de cesión de derechos y acciones posesorias, con firmas certificadas.

En fecha 22/10/15 se acompaña el plano de mensura.

En fecha 20/2/17 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de ARANA NICOLÁS MELCHOR 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.

En fecha 10/5/17 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos según lo informa el actuario en fecha.

En fecha 19/4/17 obra acta realizada por el juez de paz y tomas fotográficas de constatación de colocación de cartel indicativo del inmueble, conforme lo prescribe el articulo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

En fecha 5/3/18, obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales de la prov. de S. Luís.

Con fecha 22/3/18 contesta vista el Defensor Oficial.

Con fecha 24/4/18, (MARCO DEL PROGRAMA ORALIZACION DE LOS PROCESOS CIVILES), se abre la causa a prueba, fijándose audiencia preliminar para el día 17 de mayo de 2018.

Con fecha 26/4/18 la actora ratifica la prueba ofrecida y ofrece nueva.

Con fecha 17/3/18 se lleva a cabo audiencia preliminar, se llama a viva voz a las partes, no habiéndose presentado persona alguna, 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 19/6/18 se sube erróneamente una inspección que no corresponde con los presentes autos.

Con fecha 2/7/18 obra informe de dominio y de Catastro y Tierras fiscales de donde surge que no existen superposiciones ni modificaciones del plano de mensura.

Con fecha 6/8/18 se acompaña certificado de libre deuda.

Con fecha 7/8/18, se lleva a cabo la audiencia de VISTA de CAUSA, cuya video registración obra en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial, la que resulta coincidente con la inspección ocular. Que previo alegato in voce producido por el Dr. Mario E. Mini e informe del actuario sobre la prueba producida, se clausura el periodo de prueba, corriéndose VISTA al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 17/8/18, sin objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 29/8/18 obra informe del actuario que informa que se realizo la inspección judicial (Art. 918 CPCC) en fecha 14/6/18 correspondiente a los presentes autos, cuya filmación obra en archivo adjunto.

Con fecha 11/9/18 se expide nuevamente el Defensor de Ausentes sin tengo objeciones que formular.

Con fecha 14/9/18 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 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, 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"; los actores deben demostrar que tienen ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en los como verdaderos dueños.

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 invoca el actor y el carácter de la misma, así como también su antecesor en la posesión. Que de los relatos brindados por los testigos, se desprende que: conocen a los actores desde hace muchos años ya que son vecinos, todos los testigos coinciden en que el inmueble lo tiene actualmente la actora Marta Hraste desde el año 2004, oportunidad en que se lo compro al

Sr. Brunner...". Agregan; "que había una inmobiliaria, después una casa de electricidad y ahora una iglesia..." ello en relación a un local comercial construido en el lugar que los actores alquilan a terceros".

Asimismo, pueden reconocer en el plano de mensura las medidas y ubicación del inmueble, agregando que ambos poseedores han efectuado diversas mejoras existentes en el inmueble, a la vista de todo el pueblo sin ser molestados por nadie.

El día 14/6/18, la Dra. Rosana Cuevas, Secretaria se constituye en el inmueble objeto de autos, Plano de Mensura Nº 6/175/15, Parcela 2072, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas y el resto del plexo probatorio.

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 mantener los alambres, tener animales y construir, 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).

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 a partir de la cesión que le efectuara el Sr. Walter Ernesto Brunner, en fecha 17 de julio de 2004. Que a su vez ha quedado acreditado conforme la testimonial ya merituada, que el Sr. Bruner ejerció la posesión por más de 25 años.

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 sin perjuicio de que la suscripta le atribuía distinta validez a la transmisión de derechos efectuados por cesión privada de derechos y acciones o cualquier otra forma diferente a la prevista en el art. 1184 del CC, y atento al criterio unánime de la Cámara de apelaciones departamental, en los autos "LUCIAW, MARIA CRISTINA S/POSESION VEINTEAÑAL" y a fin de evitar un desgaste jurisdiccional innecesario en cuestiones que aparecen discutibles doctrinaria y jurisprudencialmente, entiendo que, en el particular, puede entenderse, y conforme criterio de Cámara mencionado, que el "vinculo de derecho" esta dado por el título en virtud del cual se entrego la cosa, siendo suficiente que medie una tradición traslativa de posesión aunque sea defectuosa (voto del Dr. De Battista). Así, conforme el criterio de cámara, una cesión de derechos que no cumpla las formalidades prescriptas en el artículo 1184 del CC, debe considerarse como idóneo vinculo jurídico que admita la unión de las posesiones invocadas. Por ello, entiendo acreditado el vínculo de derecho con la cesión de fojas 5/6.

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que el ejercicio de la posesión del inmueble objeto de la litis por parte de la actora comenzó con la compra venta del inmueble, teniendo como fecha de inicio de la posesión de la actora, el 17 de julio de 2004, (fecha de la cesión de derechos de fs. 5/6).

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 MARTHA ANGELICA HRASTE en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, lo que así dispongo.

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 con domicilio desconocido y/o 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 al actor, regulando los honorarios del letrado patrocinante Dr. Mario Eugenio Mini en el 14 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderado, 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 MARTHA ANGELICA HRASTE DNI N° 6.191.510 con fecha de inicio de la posesión del 17 de julio de 2004, de una fracción de terreno ubicado en Calle El Carpintero S/N, Piedra Blanca, Merlo, departamento Junín, provincia de San Luis que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Miguel N. Sirur Flores y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 24 de setiembre de 2.015 bajo el Nº 6/175/15, se designa como PARCELA 2072, manzana B, con una superficie total de CUATROCIENTOS CUARENTA **METROS** CON OCHENTA Υ DECIMETROS CUADRADOS, (440 m², 89 dm²), con los linderos, medidas y demás datos y observaciones que resultan precisados en el plano de mensura Nº 6/175/15 al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad al Tomo 10 de Junín, Folio 168, N° 1293 (inscripción cuarta) y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 594 de la Receptoría de Merlo, (S.L).-
- 2. Imponer las costas a la actora.
- 3. Regular los honorarios del letrado patrocinante Dr. Mario Eugenio Mini en el 14 % del monto del proceso, con más el

40 % si hubiere actuado como apoderado. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el artículo 21 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.

- Determinado que sea el monto del proceso, VISTA a la 4. Oficina de Control de Tasas Judiciales a fin de que determine si corresponde integración de pago de tasa de justicia.
- Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la 5. 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.
- Oportunamente, ofíciese al Registro de la Propiedad 6. 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