



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CUATRO.-

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

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "VIDAL JUAN CARLOS S/POSESION VEINTEAÑAL" EXP. N° 216467/11 traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 21/22 se presenta por derecho propio el sr. Juan Carlos Vidal, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteñal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble contra quienes se consideren con derecho. Aduce que es poseedor a título de dueño de un inmueble ubicado en el lugar denominado calle Guemes y Carlos Garro, de Villa del Carmen, Partido la Estanzuela, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Mario Raúl Balmaceda y registrado provisoriamente en la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro el 19 de febrero de 2010 bajo el N° 4/12/10, se designa como PARCELA "1", con una superficie total de TRECE MIL TRECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECIMETROS (13.365,50 m²), con los linderos, medidas y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura N° 4/12/10 al que me remito. Dicho inmueble carece de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número de Padrón 330056 de la Receptoría de Tilisarao.

En cuanto a los hechos, el actor relata que accedió a la posesión del inmueble objeto de autos desde hace más de veinte años, posesión ejercida de forma pública, pacífica e ininterrumpida. Resalta que la posesión ejercida por el actor sumada a la de sus antecesores, supera ampliamente la exigencia del tiempo requerido por la ley para que opere

la prescripción veinteañal. Entre los actos posesorios realizados en el mencionado inmueble, señala que se encuentra alambrado perimetralmente, tiene una casa antigua, se pagan impuestos municipales, tiene conexión de agua potable y se ha mantenido limpio. Efectúa consideraciones de hecho y derecho en relación a la legitimación pasiva a cuyos fundamentos me remito en honor a la brevedad. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 28 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 30 obra tomas fotográficas de colocación de cartel indicativo con la actuación del oficial de justicia.

A fs. 34/38 obra publicación de edictos en el Boletín oficial y en el diario de la Republica de San Luis, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario en fecha 4/9/2012, corriéndosele traslado al Defensor General quien asume la representación que por ley corresponde y se reserva el derecho a expedirse una vez producida la prueba.

Con fecha 10/10/2012 (fs. 49) se abre la causa a prueba, proveyéndose la misma en fecha 10/11/2012 (fs. 55), habiéndose producida conforme las secuencias procesales de autos.

Con fecha 7/3/2013 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.-

A fs. 68/69 se adjunta libre deuda de tasas y servicios municipales.

A fs. 71 obra acta de inspección ocular realizada por la jueza de paz de Naschel.

A fs. 76 solicita participación el Sr Luis Carlos Vidal, interponiendo nulidad de todas las actuaciones a partir de la demanda. Corrido el traslado de ley es contestado a fs. 82 por el Sr. Juan Carlos Vidal.

A fs. 87 se llama autos para resolver la participación requerida a fs. 78, dejándose sin efecto dicho pase a fs. 88.

Con fecha 2/7/17 el Sr Luis Carlos Vidal desiste de la nulidad.

Lo cual en fecha 2/10/17 mediante auto interlocutorio N° 108 se hizo lugar a la participación peticionada a fs. 76.

Con fecha 31/5/18 obra informe al actuario sobre la prueba producida, y se clausura el periodo de prueba y en la misma fecha se ordena la Vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 17/9/18, quien solicita nueva inspección ocular a los fines de tener un conocimiento actual de la situación de inmueble objeto de autos.

Con fecha 19/9/18 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 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 Nº 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 ésta 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 él como verdadero dueño.

En autos, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en autos (fs. 59/62 del expte papel).

A fs. 59, Cabral Julio Cesar, declara: A la segunda pregunta dice. Si lo conozco y por que su padre trabajaba al lado en la cantera de mármol Blanco que está en Villa del Carmen y fue vecino. A la tercera dice: sobre la calle Carlos Garro al oeste, Güemes al sur, al norte sobre una calle pública, al este calle falucho. A la cuarta dice: tiene alambre perímetro, se encuentra limpio, hay una vivienda donde moraban los abuelos y padre de Vidal. A la quinta dice. hace más de 30 años, por dichos de sus vecinos, habitaban los abuelos y padres de Vidal como dueño. A la sexta dice: todos los vecinos, jamás tuvieron inconvenientes, nadie reclamo nada. A la séptima dice: Si, asi lo considera.-

A fs. 60, Garay Héctor Daniel, declara: A la segunda pregunta dice.- Si lo conozco. A la tercera dice. Al norte sobre calle publica, al sur

Guemes, al este Falucho, al oeste Carlos Garro. A la cuarta dice. Limpieza, cerrado con alambre no olímpico sino de varilla y poste, luz eléctrica y agua corriente, hay una casa precaria justo a la esquina que vivían los abuelos de Vidal. A la quinta dice: hace como 30 años, antes de el vivían los abuelos y el padre de Vidal. A la sexta dice: nunca hubo problemas siempre ha sido pública y pacífica. A la séptima dice: Si, por lo general todos saben de esa propiedad, así lo considera.

A fs. 61, Velázquez Carlos Alberto, declara: A la segunda: si lo conoce por que es vecino, vive a una cuadra. A la tercera responde: al norte sobre la calle publica, al sur Guemes, al este Falucho, oeste Carlos Garro. A la cuarta responde: alambrado, tiene agua, y pasa la luz, esta la tapera vieja que solía ser de los abuelos y padre de Juan Carlos. A la quinta responde: lo posee desde que vivían los padres, hace como 30 años. A la sexta: siempre ha sido publica pacífica e ininterrumpida. A la séptima. Responde: si, así lo considera.-

A fs. 62, Ilda Margarita Romero, declara. A la segunda: si lo conoce de toda la vida porque vivían los abuelos soy vecina, es manzana grande. A la tercera: al norte sobre la calle publica, al oeste Carlos Garro, al Sur Guemes, al este Falucho. A la cuarta: limpieza, alambre, ranchito casita muy vieja. A la quinta: lo posee como herencia de toda la vida hace como 30 y pico de años. A la sexta: ha sido pública y pacífica. Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por la jueza de Paz de Naschel, en su inspección ocular obrante a fs. 71, remitiéndome lo informado.

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 ha vivido en el inmueble objeto de autos desde hace más de veinte años y que la posesión la era de sus abuelos continuando con la posesión sus padres, ello conforme testimoniales y resto del plexo probatorio obrantes en autos.

Cabe resaltar que los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, quienes conocen al actor, desde hace muchos años y todos describen en detalle el inmueble objeto de la presente litis. En cuanto a la demás prueba aportada por el actor, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos. Así, por ejemplo, mediante la inspección ocular practicada por la Jueza de Paz Naschel, (fs. 71) se corroboran las circunstancias descritas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble y las mejoras realizadas en aquél.

Todos estos actos han sido ratificados por los testigos del actor, los que adquieren pleno valor de prueba, conforme al plexo probatorio rendido, en especial las testimoniales ya meritadas, que son concordantes entre sí en relación al tiempo de la posesión que invoca la actora y con la inspección ocular practicada, 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 treinta años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Por último, debe tenerse presente que el Art. 1905 del Código Civil y Comercial establece en su párrafo primero que "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 veinte años, sin fecha exacta, considero prudente fijar como fecha de inicio de la posesión, el año 1997.

En mérito a los antecedentes 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 JUAN CARLOS VIDAL en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del nombrado 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 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 al actor, regulando los honorarios del letrado patrocinante de la actora, Dr. Rafael Ángel Sánchez, en el 14 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado como apoderado, 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 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 JUAN CARLOS VIDAL, DNI N° 5.266.998, con fecha de inicio de la posesión a partir del año 1997 de un inmueble ubicado en el lugar denominado calle Guemes y Carlos Garro, de Villa del Carmen, Partido la Estanzuela, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Mario Raúl Balmaceda y registrado provisoriamente en la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro el 19 de febrero de 2010 bajo el N° 4/12/10, se designa como PARCELA "1", con una superficie total de TRECE MIL TRECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECIMETROS (13.365,50 m²), con los linderos, medidas y demás datos que resultan precisados en el

plano de mensura N° 4/12/10 al que me remito. Dicho inmueble carece de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número de padrón 330056 de la Receptoría de Tilisarao.

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del letrado patrocinante de la actora, Dr. Rafael Ángel Sánchez en el 14 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado como apoderado, 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 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