



JUZGADO CIVIL, COMERCIAL, MINAS Y LABORAL DE LA TERCERA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL CON ASIENTO EN CONCARAN, SAN LUIS.-

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO SESENTA Y TRES.-

Concarán, San Luis, veintidós de mayo de dos mil diecinueve.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “CHAVEZ HECTOR GUILLERMO S/POSESION VEINTEAÑAL-ORALIDAD” EXP. N° 282824/15, traídos a despacho a fin de resolver;

Y RESULTANDO: Que en fecha 07/07/2015 se presenta el Sr. HECTOR GUILLERMO CHAVEZ, mediante apoderado, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en Calle Publica s/n de la localidad de Cortaderas, Partido Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Luis E. Ibarra en fecha 14 de enero de 2.014 y registrado provisoriamente en la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro en fecha 1 de agosto de 2.014, bajo el N° 4/103/14, se designa como PARCELA “1479” con una superficie total de SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON VEINTIDOS DECIMETROS CUADRADOS (6.433,22 m²), con los linderos, medidas y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura citado supra. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y no tiene padrón.

En su relato el actor refiere que detenta la posesión del inmueble objeto de la presente causa desde el año 1986, momento en que procedió a cerrar el terreno con alambre de cuatro hilos, excepto en una parte, que hizo el cerramiento con tela. Que aclara que el inmueble objeto de autos, carece de número de padrón y dominio.

En relación a los actos posesorios que ha efectuado dentro del inmueble objeto de autos, destaca los siguientes: una huerta que se encuentra cerrada por sus costados con tela y un pequeño quincho. Agrega que el campo está cubierto por árboles autóctonos, el cual el actor utiliza para sacar leña y postes para los alambrados. Que todos los actos posesorios que ha efectuado en el inmueble objeto de la presente causa, son conocidos por todos los vecinos de la zona.

Por último destaca, que los actos posesorios que han realizado el actor y su esposa en el inmueble, son de público conocimiento, de todos los vecinos del lugar y que saben que los poseedores son ellos, por lo que se trata entonces de una posesión pacífica, pública e ininterrumpida de casi 30 años. Efectúa demás consideración de hecho y derecho a las que me remito. Funda en derecho y ofrece pruebas.

Que en fecha 4/7/16 se acompañó certificado de avalúo fiscal.

Que en fecha 2/9/16, se adjunto informe de estudio de título.

Que en fecha 19/10/16 se acompaña informe de colindantes, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia de San Luis y se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio; la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC).

Con fecha 30/11/16 se acompaña constancia de diligenciamiento de oficio dirigido a la Fiscalía de Estado.

Que en fecha 23/12/16 se acompañó obra acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas, realizada por la jueza de paz de Merlo, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Que en fecha 14/6/17 y 13/10/17 lucen agregados publicaciones de edictos en el Diario de la República y Boletín Oficial por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos.

Que en fecha 23/04/18 luce agregada constancia de exhibición de edictos en la Municipalidad de Cortaderas.

Con fecha 15/5/18 obra contestación de oficio de la jueza de paz de Villa Larca adjuntando cédulas debidamente diligenciadas, con fotos adjuntas del lugar.

Con fecha 21/6/18, en el Marco del Programa de oralización de los Procesos Civiles, se abre la causa a prueba, fijándose audiencia preliminar para el día 15 de agosto de 2018.

Con fecha 15 de agosto de 2018 se lleva a cabo audiencia preliminar, con la presencia del actor, Sr. Héctor Guillermo Chávez y su abogado apoderado, Dr. Héctor Loreto Baigorria, proveyéndose las pruebas conducentes. Se fija fecha para audiencia de VISTA de CAUSA.

Con fecha 27/8/18 obra informe del actuario que el 16/8/18 sobre la realización de la inspección judicial en los presentes autos, cuya filmación obra en archivo adjunto.

Con fecha 2/11/18 obra decreto de toma de razón del embargo ordenado en fecha 29/5/17 en la causa "EXP 254117/13 "Chávez Héctor Guillermo C/Lucero Oscar Alberto S/Daños y Perjuicios".

Con fecha 21/11/18 obra contestación de oficio emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales que informa que el plano del inmueble objeto de autos no ha sufrido modificaciones ni superposiciones.

Con fecha 12/12/18 se adjunta plano de Mensura N° 4/70/06 en cumplimiento con lo ordenado en decreto de fecha 15/8/18.

Con fecha 14/12/18, se lleva a cabo la audiencia de VISTA de CAUSA, cuya video registraci3n obra en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial ofrecida por la actora. Que previo alegato *in voce* producido por Dr. H3ctor Loreto Baigorria e informe del actuario sobre la prueba producida, se clausura el periodo de prueba, corri3ndose VISTA al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 28/12/18, sin objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 1/2/19 se llama autos para dictar sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hecho efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por el actor como fundamento de la acci3n 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 usucapi3n es un medio excepcional de adquisici3n de dominio y la aprobaci3n de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente y conjugarse esa demostraci3n con las exigencias que se desprende del texto de la Ley N3 4.159 con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley 5756/58, la actora debe probar: a) que ha poseído el inmueble con 3nimo de dueña, b) que 3sa posesi3n ha sido p3blica, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte ańos exigidos por ley.

Con relaci3n al "ANIMUS DOMINI"; el actor debe demostrar que tiene 3nimo de poseer la cosa para s3, accionando como verdadero dueńo.

En autos, la actora ha demostrado a trav3s de la prueba rendida en la causa, testimoniales videofilmadas obrantes en autos en archivo adjunto de fecha 16/10/18, testimoniales que resultan contestes entre si, en relaci3n al tiempo de la posesi3n que invoca la actora, habiendo sido brindadas por vecinos del lugar, quienes en su relato refieren; *que al inmueble lo posee Ch3vez H3ctor y lo tiene desde que tienen conocimiento, siendo que el testigo afirma que vive de toda la vida en el lugar, y lo conoce a Ch3vez hace mas de 30 ańos. Seńalan adem3s,*

que conocen el inmueble objeto de autos, en cuanto a su ubicación, límites y medidas, y que se encuentra sobre el arroyo Benítez, tiene una superficie de menos de una hectárea, que siempre lo ven al Sr. Chávez (actor) y a su señora haciendo algo en el campo, donde tienen una casita, una huerta y crían animales, gallinas. El campo está todo cerrado. Siempre estuvo Chávez en ese predio. El testigo Gaitán refiere que ha visto al padre de Chávez junto a su hijo (el actor) dentro del predio y que nunca ha habido ningún tipo de problema entre ambos, no con las hermanas del actor, en relación a la posesión del inmueble.

El día 28/8/18, se practica inspección judicial, en relación al plano de mensura 4/103/14, Parcela 1479, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con 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. Que ha realizado en dicho inmueble diversos actos posesorios tales como los acreditados con las testimoniales rendidas y resto del plexo probatorio, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el actor, aun a título propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los veinte años que exige la ley para que prospere 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 actora comenzó hace más de treinta años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio de la posesión, a partir del año 1986.

En mérito a los antecedentes mencionados y prueba producida, entiendo que 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 HECTOR GUILLERMO CHAVEZ 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 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, la demanda ha sido entablada contra de quienes se consideren con derechos, y habiéndose publicado los edictos pertinentes sin haber comparecido nadie a contestarla, 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 de su abogado, el Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 14 % del monto del proceso. Deberá adicionarse el 40 % si le mencionado profesional actuó en calidad de 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 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 del Cod. Civ 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 litis por usucapión a favor de HECTOR GUILLERMO CHAVEZ, DNI N° 12.379.735, con fecha de inicio de la posesión en el año 1986, de una fracción de terreno ubicado en Calle Publica s/n de la localidad de Cortaderas, Partido Larca, Departamento

Chacabuco, Provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Luis E. Ibarra en fecha 14 de enero de 2.014 y registrado provisoriamente en la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro en fecha 1 de agosto de 2.014, bajo el N° 4/103/14, se designa como PARCELA "1479" con una superficie total de SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON VEINTIDOS DECIMETROS CUADRADOS (6.433,22 m²), con los linderos, medidas y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura citado supra. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y no tiene padrón.

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios de su abogado, el Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 14 % del monto del proceso. Deberá adicionarse el 40 % si el mencionado profesional actuó en calidad de 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 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.
6. Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

La presente resolución se encuentra firmada digitalmente por la DRA.

MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO en el Sistema Informático, no siendo necesaria la firma ológrafa.- ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2008 – Certificate No: 182098-2015-AQ-ARG-INMETRO.-