



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO TRECE.-

Concarán, San Luis, trece de febrero de dos mil veinte.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “GARBARINO MICAELA DEL VALLE C/ELSA DERVAHANIAN S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD” EXP. N° 301888/16, traídos a despacho a fin de resolver en definitiva.

Y RESULTANDO: Que en fecha 16/11/2016 se presenta MICAELA DEL VALLE GARBARINO, DNI N° 35.086.860, promoviendo formal demanda de PRESCRIPCION ADQUISITA en contra de ELSA DERVAHANIAN y/o quienes se consideren con derechos a adquirir el dominio de un inmueble que se describirá infra. Aduce que es poseedora a título de dueña de una fracción de terreno ubicado en calle Tradición s/n entre las calles Sobremonte y Justo Daract, Villa Larca, partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura N° 4/107/16 confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. Aguil y registrado provisoriamente en la Dirección de Ingresos Públicos, Área Geodesia y Catastro, en fecha 21 de junio de 2016, se designa como PARCELA “8”, con una superficie total de TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON VEINTIUN DECIMETROS CUADRADOS (336.21m²), con los linderos, medidas y demás datos y observaciones que resultan precisados en el plano de mensura mencionado supra al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 41 de Chacabuco, F° 262, N° 6.389 y se halla empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 400.402, Receptoría de Concaran a nombre de Elsa Dervahanian.

En cuanto a los hechos, la actora refiere que comenzó a poseer el inmueble descripto supra, a partir del día 16/09/2016, mediante escritura de cesión de derechos y acciones posesorias, que le fuera otorgada por el señor Manuel Lezcano, por la compra que le realizara el mismo a Daniel Ricardo López y a María Carolina López Esquivel, en fecha 01/06/2015. Que a su vez, a la señora López Esquivel le correspondió el inmueble con una superficie de 351 metros cuadrados por la compra que le realizara a Lidia Alicia Borda en fecha 20/09/2006. Que asimismo, a la señora Borda, le correspondió el dominio de este inmueble por la compra efectuada a Guido Berreta el 07/11/1986. Que a su vez, el inmueble que encierra una superficie de 349 metros cuadrados, le correspondió por la compra que le efectuara a Hipólito López en fecha 12/09/2006. Que al señor Daniel Ricardo López le correspondió el inmueble por la compra que le efectuara a la señora Elsa Dervahanian de Berreta el día 01/02/1979, siendo la señora Garbarino continuadora de la posesión detentada por más de treinta y nueve años. En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo en el inmueble, relata que construyó una vivienda para ella y su familia, solicitó la conexión de los servicios de agua y luz, y pago los impuestos inmobiliarios. Que en el año 2016, mando a confeccionar el plano de mensura a fin de regularizar la situación del inmueble. Funda en derecho y ofrece pruebas.

Que en fecha 13/05/2017 luce agregado estudio de título.

Que en fecha 28/06/2017 se acompaña informe de dominio.

Que en fecha 03/07/2017, se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de ELSA DERVAHANIAN y/o sus herederos o 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), corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

Que en fecha 08/09/2017 luce acompañada acta de colocación de cartel indicativo, confeccionada por la Jueza de Paz de la localidad de Villa Larca.

Que en fecha 13/10/2017 obra agregada contestación de oficio de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble, en donde se hace saber que se efectuó la anotación de litis en el presente proceso.

Que en fecha 08/03/2018 lucen agregados edictos publicados por el término y enunciaciones de ley en el Diario de la Republica los días 20/11/2017; 21/11/2017; 21/12/2017 y 22/12/2017 y en el Boletín Oficial los días 22/11/2017; 24/11/2017; 22/12/2017 y 25/12/2017 sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos.

Que en fecha 26/03/2018 obra agregado edicto publicado en la Municipalidad de la Localidad de Villa del Carmen.

Que en fecha 24/05/2018 se hace lugar a la información sumaria peticionada, en relación a Dervahanian Elsa, Cosello Ema y Cosello Vicente Francisco en razón de que no se ha podido dar con su respectivo certificado de definición ni se le conocen herederos.

Con fecha 21/05/2018 la parte actora solicita producir información sumaria, solicitud a la cual se le hizo lugar el día 24/05/2018.

Que en fecha 18/03/2019 contesta la vista conferida el señor Agente Fiscal, sin formular objeciones acerca de la información sumaria rendida en autos.

Con fecha 1/04/2019 se aprueba la información sumaria rendida en autos en relación a ELSA DERVAHANIAN y en fecha 8/04/2019 en relación a COSSELLO ELMA y COSSELLO VICENTE FRANCISCO.

Que con fecha 16/04/2019 y en el marco del Programa de Oralización de los Procesos Civiles, se abre a prueba la presente causa, fijándose audiencia preliminar para el día 29 de mayo de 2019 a las 11:00 horas.

Que en fecha 28/05/2019 el señor Defensor Oficial asume la representación de los ausentes.

Que con fecha 29/05/19, se lleva a cabo audiencia preliminar, con la presencia de la parte actora Micaela Del Valle Garbarino, con su letrada, Dra. Paola Vila, proveyéndose las pruebas estimadas como conducentes. Se fija audiencia de VISTA de CAUSA para el día 10 de setiembre a la hora 9.

Con fecha 4/07/2019 obra en adjunto inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 27/06/2019 en los presentes autos.

Que en fecha 08/07/2019 luce acompañado informe de dominio actualizado.

Que en fecha 20/08/2019 consta acompañado libre deuda.

Que en fecha 22/08/2019 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia de San Luis, en donde se hizo constar que el plano de mensura número 4/107/16 no ha sufrido modificaciones ni superposiciones.

Que en fecha 10/09/2019 se realiza la audiencia de vista de causa, produciéndose las testimoniales ofrecidas por la actora. Que se da lectura del informe sobre la prueba producida, se clausura el periodo de prueba, y se produce alegato *in voce* por parte de la abogada de la actora, corriéndose VISTA al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 16/09/2019 sin objeciones que formular.

Que en fecha 19/09/2019 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido, coloca la causa en dicho estado.

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 N° 14.159 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.

Con relación al "ANIMUS DOMINI"; los actores deben demostrar que tienen ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el cómo verdaderos dueños.

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 a la audiencia de vista de causa, testimoniales que resultan contestes entre sí y con el resto de la prueba producida en relación al tiempo de la posesión que invoca y el 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, además son vecinos. Que al exhibírseles el plano de mensura del inmueble objeto de autos, lo reconocen en cuanto a sus colindantes, límites, y medidas aproximadas.

Los testigos manifiestan que antes que la actora Micaela, adquirió el inmueble al señor Manuel Lezcano, siendo originalmente de la señora Elsa Dervahanian, que al momento de la compra se trataba de un terreno baldío, cerrado perimetralmente, con todos los servicios de luz y agua, que luego ella construyó una casa, donde vive actualmente con su familia.

Que en fecha 27/06/2019, la Secretaria del juzgado, juntamente con la actora Micaela Garbarino y su abogada, la Dra. Paola Vila se constituye en el inmueble objeto de autos, Plano de Mensura N° 4/107/16, Parcela 8, remitiéndome

a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra meritadas 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 los supra descritos, 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): Arrúa 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 16/09/2015 por cesión de derechos y acciones hereditarias que le efectuara el señor Manuel Lezcano, quien poseía el inmueble desde el año

de fecha 1/06/2015, por compra que le realizara al señor Daniel Ricardo López y a la señora lada Carolina López Esquivel, por Escritura N° 116 la que obra adjunta en la causa.

Que a su vez la señora López Esquivel le correspondía desde el año 2006, por la compra realizada a Lidia Alicia Borda, dejándose constancia en Escritura N° 116 que a esta ultima le correspondió por compra que le realizara a Guido Serreta, en fecha 7 de Noviembre de 1986, habiendo tenido desde entonces la posesión pública pacífica e ininterrumpida.

Que se encuentra acreditada la posesión de los cedentes del actor y de sus anteriores poseedores con la prueba documental obrante en autos. Que a partir de la fecha supra señalada, (16/09/2015), la actora entro en la real y efectiva posesión del inmueble con ánimo de dueño, ejerciéndola en forma pública, pacifica, continua e ininterrumpida, ello conforme testimoniales merituadas obrantes en autos.

Que ello surge del plexo probatorio rendido, en especial 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. A su vez, cabe destacar que las circunstancias graficadas por los testigos son corroboradas mediante la prueba de reconocimiento judicial producida en fecha 27/06/2019.

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 con la Escritura N° 182 de fecha 16 de septiembre de 2015, obrante en presentación de demanda de fecha 16/11/2016 se ha acreditado el “vinculo de derecho” entre las posesiones invocadas por la actora.

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de la actora, sumada a la de sus antecesores en la posesión, en virtud del instituto de accesión de posesiones, cumple con el termino

legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

Por último, y conforme lo establece el Art. 1905 Cód. Civil, “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, fijo como fecha de inicio de la posesión de la actora en el mes de septiembre de 2015, fecha de la cesión derechos y acciones posesorias por medio de la cual la actora adquirió el inmueble objeto de litis.

En mérito a los antecedentes ut-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 MICAELA DEL VALLE GARBARINO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora 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), al ser los demandados personas supuestamente fallecidas, lo que se acreditó con la información sumaria producida 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 a la actora, regulando los honorarios devengados del presente proceso, a la abogada patrocinante, la Dra. Paola Vila en el 12 % del monto del proceso. 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 cctes., 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 autos por usucapión, a favor de MICAELA DEL VALLE GARBARINO, DNI N° 35.086.860, con fecha de inicio de la posesión Enel mes de septiembre de 2015, de una fracción de terreno ubicado en calle Tradición s/n entre las calles Sobremonte y Justo Daract, Villa Larca, partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura N° 4/107/16 confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. Aguil y registrado provisoriamente en la Dirección de Ingresos Públicos, Área Geodesia y Catastro, en fecha 21 de junio de 2016, se designa como PARCELA "8", con una superficie total de TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON VEINTIUN DECIMETROS CUADRADOS (336.21m²), con los linderos, medidas y demás datos y observaciones que resultan precisados en el plano de mensura mencionado supra al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 41 de Chacabuco, F° 262, N° 6.389 y se halla empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 400.402, Receptoría de Concaran a nombre de Elsa Dervahanian.
2. Imponer las costas a la actora.

3. Regulo los honorarios de la abogada patrocinante, la Dra. Paola Vila en el 12 % del monto del proceso. 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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

Firmado digitalmente por la Dra. María Claudia Uccello de Melino– Juez Civil - 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.