



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO SESENTA.-

Concarán, San Luis, veinte de noviembre de dos mil diecinueve.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “SANCHEZ ENRIQUE Y CALDERON DORALINDA C/RODRIGUEZ PABLO S/POSESION VEINTEAÑAL” EXP. N° 202119/10, traídos a despacho a fin de resolver;

Y RESULTANDO: Que a fs. 21/25, del soporte papel, se presentan ENRIQUE SANCHEZ y DORALINDA CALDERON, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aducen que son poseedores a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en el Paraje Puerta Colorada, sobre Ruta Prov. N° 6, Partido Rincón del Carmen, Departamento Libertador General San Martín, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura N° 5/22/06 confeccionado por el Agrimensor Enrique O. A Rubio y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro, en fecha 18 de agosto del año 2006, se designa como PARCELA “A”, con una superficie total de TRES HECTAREAS, CINCO MIL SETECIENTOS ONCE METROS CON DIECISEIS DECIMETROS CUADRADOS (3 Ha 5.711,16 dm²), con los linderos, medidas y demás datos 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 bajo la Matricula 7 – 183- A° 1 – R° 6 y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Padrón 1742, receptoría San Martín a nombre de Pablo Rodríguez.

En cuanto a los hechos, los actores relatan que en fecha 29/7/1996 formalizaron mediante instrumento privado, con los Sres. Silvia Quiroga de González y Martin Ramón González la compraventa del campo detallado supra. Que los vendedores del inmueble se comprometieron con los actores a gestionar todos los trámites legales a fin que pudieran adquirir el derecho pleno del inmueble.

Agregan, que han ocupado dicho inmueble de forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el momento de la firma del contrato, es decir, por más de catorce años, esto sumado a los años en que ejercieron la posesión los Sres. Quiroga y González.

Que desde el momento de adquisición del inmueble, objeto de la presente causa, han efectuado toda clase de actos posesorios, tales como mejoras de la vivienda que ya se encontraba construida dentro del predio, cierre perimetral, siembra y cría de animales. Ofrecen la prueba en que funda su acción y plantean la inconstitucionalidad del Art. 83 del C.P.C.C.-

Que a fs. 35 se tiene por promovida demanda de prescripción veinteañal en contra de PABLO RODRÍGUEZ y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derechos sobre el inmueble objeto del presente juicio, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

Que a fs. 39/41, obran vistas fotográficas y acta de constatación de colocación de cartel, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 44/45 obra cedula diligenciada al Sr. RODRÍGUEZ PABLO, (demandado).

A fs. 50 se declara la rebeldía del demandado RODRÍGUEZ y se le da por perdido el derecho dejado de usar de contestar demanda y ofrecer pruebas.

Que a fs. 55/60 obran agregadas 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, según lo informa el actuario a fs. 64, 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.

A fs. 68, se abre a prueba la presente causa, proveyéndose la misma en fecha 27/5/15, habiéndose producida conforme las secuencias procesales de autos.

Que con fecha 24/7/14 obra informe del actuario de la reserva por Secretaria CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 08/07/14 en los presentes autos.

Que con fecha 22/6/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Que con fecha 04/9/15 luce agregado certificado de avalúo fiscal del inmueble objeto de autos.

Que con fecha 28/12/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose VISTA al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 28/04/16 sin objeciones que formular a la prueba rendida en autos, sin perjuicio de ello, solicita se oficie a Catastro y Tierras Fiscales para que Informe si el plano de mensura ha sufrido modificaciones y/o superposiciones, y acompañe libre deuda del impuesto inmobiliario.

Que con fecha 05/02/16 obran agregados alegatos de la parte actora.

Que con fecha 29/11/16 obra oficio debidamente diligenciado proveniente de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, que informa que a la fecha no existen superposiciones ni modificaciones al plano 5/22/06.

Con fecha 03/7/17, se acompaña acta de defunción del actor SANCHEZ ENRIQUE denunciando herederos en fecha 19/9/17 a sus dos hijos: SANCHEZ

RAMONA LILI y SANCHEZ CARLOS ENRIQUE. Acreditan vínculo hereditario con la documental que acompañan.

Con fecha 23/8/17 obra adjunto escrito por medio del cual se notifican los herederos SANCHEZ RAMONA LILI y SANCHEZ CARLOS ENRIQUE de la intimación efectuada por S.S. en fecha 27/4/18.

Con fecha 13/12/18 se llama autos para sentencia, y con fecha 8/5/19 se dicta medida para mejor proveer que deja sin efecto el pase a sentencia, ordenándose acompañar informe de dominio actualizado en relación al inmueble objeto de autos.

Con fecha 22/8/19, 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 los actores 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 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 esa 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 los como verdaderos dueños.

En autos, los actores han producido audiencias testimoniales en fecha 22/6/2015, de donde surge el siguiente relato del Sr. PRUDENCIO ROQUE AGUILAR: *“Para que diga el testigo si conoce el inmueble objeto de este juicio y si*

puede precisar su ubicación. Dijo: Si, queda sobre la ruta N° 6, camino a San Martin en el paraje Puerta Colorada yendo a mano derecha. Para que diga si sabe quiénes son los poseedores actuales del inmueble descrito. Dijo: La viuda de Sánchez, la Sra. Doralinda Calderón. Para que diga si sabe desde hace cuánto tiempo poseen el inmueble. Dijo: Y hace como 25 años o más. Para que diga si conoce a los anteriores dueños del inmueble. Dijo: Si, era el Sr. Salvador Quiroga, la hija de Salvador le vendió a Sánchez. Para que diga si sabe que superficie tiene el inmueble. Dijo: Aproximadamente tres hectáreas. Para que diga si los poseedores actuales han sido molestados en la posesión del inmueble. Dijo: No. Para que diga si en el inmueble se ha realizado algún tipo de mejoras. Descríbalas. Dijo: Si, en la casa, se agrandaron las ventanas, hicieron un baño que no tenia, está todo cerrado con alambre perimetral, tiene ovejas, aves, siembran, la casa tiene dos dormitorios y cocina comedor. De público y notorio. Dijo: Si...”

FRANCISCA FLORES declaró: “Para que diga si conoce el inmueble objeto de este juicio y si puede precisar su ubicación. Dijo: Si, está en Puerta Colorada, esta sobre la Ruta que va a San Martin, Ruta N° 6. Para que diga si sabe quiénes son los poseedores actuales del inmueble descrito. Dijo: Si, doña Doralinda, ella está viviendo en la casa, Don Enrique falleció hace un año. Para que diga si sabe desde hace cuánto tiempo poseen el inmueble. Dijo: Hace más de 25 años ya. Para que diga si conoce a los anteriores dueños del inmueble. Dijo: No, no lo conocí, pero era de un Sr. Quiroga. Para que diga si sabe que superficie tiene el inmueble. Dijo: Casi tres hectáreas. Para que diga si los poseedores actuales han sido molestados en la posesión del inmueble. Dijo: No, nunca los han molestado para nada. Para que diga si en el inmueble se ha realizado algún tipo de mejoras. Descríbalas. Dijo: Si, han mejorado, han puesto ventanas, hicieron una cocina afuera, instalaron el baño, tienen ovejas, gallinas, tienen todo cerrado con alambre. De público y notorio. Si, los vecinos lo saben...”

TERESA IRMA SOSA declaró: Para que diga el testigo si conoce el inmueble objeto de este juicio y si puede precisar su ubicación. Si, está en Puerta

Colorada, esta sobre la Ruta que va de Concarán a San Martín. Para que diga el testigo si sabe quiénes son los poseedores actuales del inmueble descrito. Si, Dora la esposa de Enrique, él ya falleció. Para que diga el testigo si sabe desde hace cuánto tiempo poseen el inmueble. Hace más de 27 años ya. Para que diga el testigo si conoce a los anteriores dueños del inmueble. Si, era don Salvador Quiroga, pero Sánchez y su señora le compraron a la hija que se llama Silvia Quiroga de González. Para que diga el testigo si sabe que superficie tiene el inmueble. Deben ser unas tres hectáreas. Para que diga el testigo si los poseedores actuales han sido molestados en la posesión del inmueble. No, eso no lo sé. Para que diga el testigo si en el inmueble se ha realizado algún tipo de mejoras. Descríbalas. Sí, hay una casa que terminaron, esta todo cerrado con alambre, tiene ovejas, gallinas. De público y notorio. Si, los vecinos los conocen...”

El día 8/07/2014, la Dra. Claudia Melino, Jueza del juzgado, juntamente con el hijo de actor Carlos Sánchez y su abogado Dr. Gurruchaga, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 5/22/06 de la Parcela A, remitiéndome a dicha constatación, la que también 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 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): 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 mínimo de veinte años que exige la ley.

En autos, los promovientes han demostrado la posesión del inmueble objeto de autos, ello desde el 29/7/1996, conforme documental de fs. 5 del soporte papel, (contrato de compraventa privado con firmas certificadas). 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.

Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción, aun la ejercida por los actores a título propio.

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión del actor, 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 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, sumada a la posesión

ejercida por sus anteriores poseedores, considero fijar como la fecha inicio de la posesión, la fecha del contrato de compraventa privado, 29/07/1996.

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 los Sres. ENRIQUE SANCHEZ y DORALINDA CALDERON, en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores 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 que no ha comparecido, 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 las actoras, regulando los honorarios de los abogados, Dres. Emilce Hernández y Christian Ariel Gurruchaga en el 12 % del monto del proceso, en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 70 % para la Dra. Hernández y el 30 % para el Dr. Gurruchaga, ello teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en las distintas etapas del presente. Deberá adicionarse el 40 % para aquel profesional que 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, 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 litis por usucapión a favor de ENRIQUE SANCHEZ, LE. N° 6.805.221 y DORALINDA CALDERON, LC. N° 4.667.044, con fecha de inicio de la posesión 29/07/1996, de una fracción de terreno ubicado en el Paraje Puerta Colorada, sobre Ruta Prov. N° 6, Partido Rincón del Carmen, Departamento Libertador General San Martín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura N° 5/22/06 confeccionado por el Agrimensor Enrique O. A Rubio y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro, en fecha 18 de agosto del año 2006, se designa como PARCELA "A", con una superficie total de TRES HECTAREAS, CINCO MIL SETECIENTOS ONCE METROS CON DIECISEIS DECIMETROS CUADRADOS (3 Ha 5.711,16 dm²), con los linderos, medidas y demás datos 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 bajo la Matricula 7 – 183- A° 1 – R° 6 y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Padrón 1742, receptoría San Martín a nombre de Pablo Rodríguez.
2. Imponer las costas a los actores.
3. Regular honorarios de los abogados, Dres. Emilce Hernández y Christian Ariel Gurruchaga en el 12 % del monto del proceso, en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 70 % para la Dra. Hernández y el 30 % para el Dr. Gurruchaga, ello teniendo en cuenta la actuación de cada

profesional en las distintas etapas del presente. Deberá adicionarse el 40 % para aquel profesional que 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 líbrense primer testimonio.-

NOTIFÍQUESE 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.-