

# *Poder Judicial San Luis*

EXP 175166/7

"GARAY DANTE RICARDO S/ POSESION VEINTEAÑAL"

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 CIENTO DIECISIETE

Concarán, San Luís, siete de Agosto de dos mil catorce.

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: **GARAY DANTE RICARDO S/POSESION VEINTEAÑAL EXPTE N° 175166/7** traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 24/26 se presenta el Sr. DANTE RICARDO GARAY por derecho propio, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de un inmueble ubicado en calle Santa Rosa de Lima s/n de la localidad de Santa Rosa del Conlara, Partido de Santa Rosa, departamento Junín, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 6/221/06, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Geodesia y Catastro con fecha 1º de Marzo de 2.007, se designa como **PARCELA 4**, con las medidas, linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 15, con una superficie de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS (375,10 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra se encuentra inscripto al Tº 2 (Ley 3236) de

## *Poder Judicial San Luis*

Junín, Folio 142 Número 315 Inscripción 2º de fecha 14/06/1923 y se encuentra empadronado bajo el N° 350.017 de la Receptoría de Santa Rosa del Conlara a nombre de Afifa Saire de Saire con las siguientes observaciones: la presente mensura afecta totalmente el pad. y el saldo de título citados, a nombre de a nombre de Afifa Saire de Saire, con una superf. de 397,10 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los hechos manifiesta que el actor ostenta la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria desde el año 2006, fecha en que adquirió los derechos y acciones posesorias de las herederas de la titular registrad Afifa Saire de Saire, mediante contrato de cesión de derechos y acciones.

Que el inmueble de referencia fue adquirido por Afifa Saire de Saire, (titular del dominio) en fecha 14/06/1923, según Informe del Registro de la Propiedad Inmueble, en donde construyó su vivienda la cual habitó con toda su familia durante muchos años. A la muerte de ésta, continuaron con la posesión sus hijas Angelica Afifa Saire y Rosa Elvira Saire, habiendo ejercido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria y con ánimo de dueño, realizando numerosos actos posesorios, tales como el mantenimiento de la casa y las medianeras con revoques, pinturas y reparaciones en general, desmalezamiento de la propiedad y así también el pago del impuesto inmobiliario y el pago de la tasa municipal.

Que a partir de la fecha que accede a la posesión del inmueble el actor realizó diversos y continuos actos posesorios, tales como

## *Poder Judicial San Luis*

el deslinde de la propiedad, la demolición de parte de la casa, cerramiento de todo el inmueble, forestación, pago de los impuestos respectivos que gravan la propiedad. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 32 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Afifa Saire de Saire 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. A fs. 33 obra adjunta partida de defunción de Afifa Saire de Saire, dándosele a las demandadas (fs. 41) por perdido el derecho dejado de usar de contestar la demanda.

A fs. 46/49 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 52. Corriéndosele vista al Sr. Defensor, quien se expide a fs. 53.

Que a fs. 35 obra vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 56, se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 59 la prueba ofrecida por la actora de fs. 58, produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

A fs. 63/65 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial. A fs. 69/70 y fs. 97/99 obra certificado de estado de deuda del inmueble objeto de autos.

A fs. 80 obra acta de reconocimiento judicial realizada por la Jueza de Paz de Santa Rosa del Conlara.

A fs. 103 obra acta de ratificación de los firmantes del contrato de Cesión de fs. 5 y 5/vta.

## *Poder Judicial San Luis*

A fs. 105 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fojas 106, sin tener objeciones que formular. A fs. 109 obra DNI del actor y a fs. 111/113 certificado de concubinato entre Andrea Vanesa Mora y Federico Garay y partida de nacimiento de Leonel Federico Garay.

A fs. 123 se acompaña oficio diligenciado de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de San Luís. A fs. 127 obra informe de dominio.

A fs. 135 se acompaña libre deuda inmobiliario. A fs. 136/137 obra alegato presentado por el actor.

A fs. 139 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 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 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 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.

## *Poder Judicial San Luis*

En autos, el actor ha producido prueba testimonial, obrantes a fojas 88/90 y fs. 102, donde relata a fs. 63; Monica Liliana Gonzalez relata: "...A la tercera dice.- Lo posee hace 3 o 4 años y el dueño es DANTE Garay .- A la cuarta dice.- La familia SAIRE y esto lo ocuparon mas de 30 años .- A la quinta dice.- A la familia SAIRE tenían la casa paterna .- A la sexta dice.- Demolió la casa vieja y ahora construye su casa y lo tiene todo tapiado y un tejido al frente.- A la séptima dice.-La familia SAIRE la uso para vivir y ahora GARAY esta edificando su casa.- A la octava dice.- No, ninguna .- A la novena dice.- Que no.- A la décima dice.- Continua .- A la décima primera dice.- Publico y pacifico .- A la décima segunda . Que sabe lo que ha declarado por haberlo visto y lo sabe todo Santa Rosa, esta a media cuadra de la plaza.

A fs. 64, el Sr. Diaz Maria Liliana, relata: "...A la tercera dice.- DANTE Garay mas o menos hace 3 años que tiene la posesión.- A la cuarta dice.- La familia SAIRE y esto lo ocuparon mas de 30 años.- A la quinta dice.- A la familia SAIRE tenían una casa donde Vivian ellos y la mantenían.- A la sexta dice.- Demolió la casa vieja y lo mantiene limpio y esta edificando su casa y lo tiene todo tapiado y un tejido al frente.- A la séptima dice.- Que antes la familia SAIRE tenia la vivienda y ahora GARAY esta edificando su casa.- A la octava dice.- Yo que sepa ninguna .- A la novena dice.- Que no, siempre estuvieron las personas mencionadas.- A la décima dice.- Continua .- A la décima primera dice.- Publico y pacifico. A la décima segunda. Que sabe lo que ha declarado por haberlo visto y lo sabe todo Santa Rosa, esta a media cuadra de la plaza.

A fs. 65, el Sr. Favio Ramón Alfonso, relata: "...A la tercera dice.- Lo compro e hace 3 o 4 años y el poseedor es DANTE Garay.- A la cuarta dice.- La familia SAIRE y esto lo ocuparon muchísimos años mas 25 años. A la quinta dice.- A la familia SAIRE tenían la casa paterna y allí vivieron muchos años.- A la sexta dice.-Esta por hacer su casa, demolió la casa vieja y lo tiene todo tapiado y un tejido al frente.- A la séptima dice.-La familia SAIRE la uso para vivir y ahora GARAY esta

## *Poder Judicial San Luis*

edificando su casa.- A la octava dice.- No.- A la novena dice.- Que no, y esto lo se por ser policía , .- A la décima dice.- Continua . - A la décima primera dice. Publico y pacifico.- A la décima segunda. Que sabe lo que a declarado por el cargo que tengo y ser del pueblo de toda la vida.- y lo sabe todo Santa Rosa, esta a media cuadra de la plaza.

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 descriptos por el actor 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, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble desde el año 2.006,

## *Poder Judicial San Luis*

fecha en que adquirió los derechos y acciones posesorias de las herederas de la titular registral Afifa Saire de Saire, mediante contrato de cesión de derechos y acciones. Que ello ha sido acreditado también con las testimoniales supra merituadas.

Que a su vez la familia Saire lo ocupó por más de 30 años, conforme declaraciones obrantes a fs. 63/65. A fs. 5 obra Contrato de Cesión de Derechos y Acciones del inmueble objeto de autos entre las Sras. Angélica Afifa Saire y Rosa Elvira Saire y el actor Dante Ricardo Garay, el que es ratificado a fs. 103. Que a fs. 63 se acompaña Partida de Defunción de la demandada en autos; Afifa Saire de Saire.

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 atribuye 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" está dado por el título en virtud del cual se entregó 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 vínculo jurídico que admite la unión de las posesiones invocadas.

Así, en mérito a la prueba rendida en autos, testimoniales de fs. 89/90 y fs. 102 analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión del actor, sumada a la de sus antecesores en

## *Poder Judicial San Luis*

la posesión, en virtud del instituto de accesión de posesiones, cumple con el término legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

En mérito a los antecedentes ut-supra mencionados y prueba producida, y conforme a criterio de cámara supra vertido, 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 GARAY DANTE RICARDO 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, al ser el demandado persona fallecida, la condena en costas al derrotado sería ilusoria y las costas quedarían impagadas. 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. Jorge Alejandro Rodríguez en el 12 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de los artículos 5 y 6 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 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, 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

# *Poder Judicial San Luis*

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 4015, 4016 y concordantes del C.C. 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 DANTE RICARDO GARAY, DNI Nº 26.858.030 de un inmueble ubicado en calle Santa Rosa de Lima s/n de la localidad de Santa Rosa del Conlara, Partido de Santa Rosa, departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 6/221/06, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Geodesia y Catastro con fecha 1º de Marzo de 2.007, se designa como **PARCELA 4**, con las medidas, linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 15, con una superficie de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS (375,10 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra se encuentra inscripto al Tº 2 (Ley 3236) de Junín, Folio 142 Numero 315 Inscripción 2º de fecha 14/06/1923 y se encuentra empadronado bajo el Nº 350.017 de la Receptoría de Santa Rosa del Conlara a nombre de Afifa Saire de Saire con las siguientes observaciones: la presente mensura afecta totalmente el pad. y el saldo de título citados, a nombre de a nombre de Afifa Saire de Saire, con una superf. de 397,10 m<sup>2</sup>.
2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del letrado patrocinante; Dr. Jorge Alejandro Rodríguez en el 12 % del monto del proceso. A los efectos de determinar le 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

## *Poder Judicial San Luis*

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 fin de que determine si corresponde integración de pago de tasa de justicia.
5. Oportunamente, ofíciuese al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.
6. 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.-

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.  
PROTOCOLICESE. PUBLIQUESE. DESE COPIA Y OPORTUNAMENTE  
ARCHIVESE..**