



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 CINCUENTA Y SEIS

Concarán, San Luís, veintidós de Diciembre de dos mil quince.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **BUSTAMANTE 1416 S.A. C/TURME TRANSITO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE N° 262561/13**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 63/69, se presenta Santiago Alberto Gesualdo en nombre, representación y como presidente de la sociedad BUSTAMANTE 1416 S.A. CUIT 30-71002931-4 promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, contra el Sr. TRANSITO TURME tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce ser poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en Ruta Prov. N° 23 de la localidad de San Pablo, Partido de Renca, departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 4/96/13, confeccionado por el Agrimensor Enrique O. A. Rubio y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 4 de Julio de 2.013, con las siguientes, medidas, linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 5, se designa como **PARCELA "1049"** con una superficie de TRECE HECTAREAS, OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (13 Has. 8.786 m²). Dicho inmueble no posee inscripción de dominio y se halla empadronado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos bajo el número de padrón 3051 de la receptoría de Tilisarao a nombre de Tránsito Turme. Observaciones: el Pd se halla a nombre de Transito Turme con una sup. de 4 ha y se lo afecta con la superficie de este plano, o sea en 13 ha 6786 m².

En cuanto al origen y tiempo de la posesión relata que se remonta al año 1970, oportunidad en que le correspondió a los antecesores Sres. Modesta Vega de Tobares y Tomas Bienvenido Tobares.

Con fecha 26 de Octubre de 1970, Modesta Vega de Tobares y Tomas Bienvenido Tobares cedieron los derechos y acciones posesorias sobre el inmueble a usucapir mediante Escritura Publica N° 187.

A partir de esa fecha el Sr. Transito Turme ha trabajado y poseído animus domini con su familia de manera ininterrumpida el inmueble a usucapir hasta su fallecimiento en fecha 29/01/12, continuando con la posesión su esposa Rosario Albina Ávila y su hijo Walter Turme, quienes a su vez cedieron y transfirieron a favor de la sociedad BUSTAMANTE 1416 S.A. todos los derechos y acciones hereditarios, gananciales y posesorios, ello mediante Escritura Publica N° 89 de fecha 27/05/13.

En relación a los actos posesorios, el inmueble se encuentra cerrado con alambrado, llevándose a cabo reparaciones en los tramos de alambres dañados.

Los antecesores destinaron el inmueble siempre a la actividad agrícola, ya sea en forma propia o través de arrendamientos. Destaca que el inmueble es lindero del inmueble donde se asienta la vivienda familiar de la familia Turme.

Actualmente la actora destina el inmueble a la siembra de alfalfa bajo riego y forma parte (conforme el plano) de una unidad de explotación de mayor superficie destinada también a la actividad ganadera.

El carácter de la posesión surge que los antecesores como los actores han ejercido la posesión animus dominis en forma publica, pacifica, y no interrumpida destinándolo a la explotación agropecuaria. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 73/74 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de TRANSITO TURME 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. 75/76 se acompaña declaratoria de herederos, destacando que os herederos son los cedentes del actor.

A fs. 83/86 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos según lo informa el actuario a fs. 89, corriéndosele vista al Sr. Defensor, quien se expide a fs. 90, sin objeciones.

Que obra a fs. 80 vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 93 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 6/11/14 la prueba ofrecida por la actora a fs. 94/95, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 25/09/14 obra constancia de CD de la inspección judicial reservado en Secretaría.

Con fecha 12/12/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial y se adjunta informe de dominio del inmueble objeto de autos de la DPIP.

A fs. 100/103 obra adjunta copia certificada de Escritura N° 107 y a fs. 107 obra acta de inspección ocular realizada por el Juez de Villa Larca. A fs. 114 obra contestación de oficio al Registro de Juicios Universales.

Con fecha 29/04/15 se obra ajunto oficio diligenciado del Consorcio de Riego de San Pablo.

Con fecha 12/05/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 18/03/15 sin tener objeciones que formular a la prueba rendida en autos.

Con fecha 5/06/15 se acompaña alegatos por parte del actor.

Con fecha 28/07/15 se adjunta certificado de Libre Deuda actualizado del padrón objeto de autos y constancia de CUIT de la actora.

Con fecha 01/09/15 se acompaña informe de tierras fiscales actualizado expedido por la Dirección Provincial de Catastro y se cumplimenta con lo ordenado en fecha 31/07/15; firma de partes, ((Art. 118 del CPCC)

Con fecha 03/09/15 se llama autos para resolver, 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, meritar 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 N° 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.

En autos, el actor ha demostrado a través de las pruebas rendidas en la causa, testimoniales de fecha 12/12/15, donde CHAVERO OBERTO ESTEBAN relata: "...A LA TERCERA: Santiago Jesualdo: cálculo que dos o tres años no me acuerdo bien., pero calculo dos o tres años. A LA CUARTA: Eso era de mi tío Transito Turme no se cuando lo habrá comprado, yo cuando fui ahí era de ellos todo esto yo tenía 13 años. A LA QUINTA: ahora esta bien alambrado, creo que hay una bomba antes no estaba y también un pic bok o algo sí que es un sistema de riego de esos que se mueven, también colocaron un transformador es para que haya luz en una cabina con tableros que hacen mover la parte hidráulica. Eso lo hizo poner Santiago. Este año desmontaron como 2 o 3 hectáreas. Esta sembrado. Mi tío trabajaba el campo antes con tecnología antigua.

SOSA MAXIMO ASELMO relata: "...A LA TERCERA: Santiago Bustamante y debe hacer un año y medio más o meno. A LA CUARTA: Sr. Transito Turme, no se capaz que sea como desde el 70. A LA QUINTA: BUSTAMANTE. Alambrados, ha sembrado alfa, hizo un desmonte pegado a Amaya, esa parte (se refiere a la de Turme señalan o la parcela del plano que corresponde a este juicio, (eso no mas).

ZOILA RAQUEL BARACCO relata: "...A LA TERCERA: Es don Santiago Gesualdo y que esta todo al manejo de él, ya hace como dos años. A LA CUARTA: Era don Transito Turme y ahora paso a Santiago Gesualdo y desde hace cuarenta y pico de años, desde que tengo uso de razón que estaba Turme. A QUINTA: Que las mejoras de ahora esta todo alambrado, esta lleno de alfalfa, ocupa para sembrar maíz, hacen rollo. Y que trabajan muy bien y que tiene riego. También que ante Turme lo alquilaba. Declaran coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por el actor, en cuanto al tiempo en la posesión, sus antecesores en la misma y demás hechos aducidos como fundamento de la acción.

El día 23/09/14 la suscrita se constituye en el inmueble objeto de autos juntamente con la Dra. Andrea Pedano patrocinante del actor y en relación al Plano de Mensura 4/96/13 de la Parcela 1049, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

Así, entiendo que el Animus Dominis de la actora, 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 mencionados por la atora, 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 su adquisición en el año 2013, ejerciendo la posesión en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble. Que se lo adquiere a los Sres Rosario Albina Ávila y su hijo Walter Turme, mediante Escritura Publica N° 89 obrante a fs. 8/9 de fecha 27 de Mayo de 2013, herederos declarados del demandado, ello conforme constancias de fojas 76.

Que a los cedentes les correspondió por ser hijos del titular de dominio Transito Turme, conforme declaratoria de herederos acompañada en autos, éste ultimo había ejercido la posesión de dicho inmueble desde el año 1970 por compra que hiciera a los Sres. Modesta Vega de Tobares y Tomas Bienvenido Tobares y hasta su fallecimiento ocurrido en fecha 29/01/2012, (Acta de defunción de fs. 4).

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 las Escritura Publicas N° 187 de fecha 26/10/1971 y N° 89 de fecha 27/05/2.013, ambas obrantes en autos, 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.

En mérito a los antecedentes supra mencionados y prueba producida, 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 incoada, a favor de BUSTAMANTE 1416 S.A. CUIT 30-71002931-4 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), toda vez que, al ser el demandado persona fallecida, 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 de la letrada patrocinante Dra. Andrea Pedano, en el 17 % del monto del proceso ello siguiendo las pautas de la Ley de Honorarios profesionales de la provincia, y tendiendo 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 Art. 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, 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 BUSTAMANTE 1416 S.A. CUIT 30-71002931-4 de una fracción de terreno ubicado en Ruta Prov. N° 23 de la localidad de San Pablo, Partido de Renca, departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 4/96/13, confeccionado por

el Agrimensor Enrique O. A. Rubio y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 4 de Julio de 2.013, con las siguientes, medidas, linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 5, se designa como **PARCELA "1049"** con una superficie de TRECE HECTAREAS, OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (13 Has. 8.786 m²). Dicho inmueble no posee inscripción de dominio y se halla empadronado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos bajo el número de padrón 3051 de la receptoría de Tilisarao a nombre de Tránsito Turme. Observaciones: el Pd se halla a nombre de Tránsito Turme con una sup. de 4 ha y se lo afecta con la superficie de este plano, o sea en 13 ha 6786 m².

2. Imponer las costas a la actora.

3. Regular los honorarios de la letrada patrocinante; Dra. Andrea Pedano en el 17 % del monto del proceso. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Art. 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 fin 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.