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 SETENTA Y TRES

Concarán, San Luís, veinticuatro de junio de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **"GABELLI LEONARDO DANIEL C/GODOY NARCISO S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA." EXPTE 236721/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 16/18 se presenta el Sr. Leonardo Daniel Gabelli, 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 el lugar denominado "El Recuerdo", (ruta provincial Nº 1) zona rural de Papagayos, Partido Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/196/11, confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 16 de Enero de 2.012, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4, se designa como **PARCELA** "**A**" con una superficie de SIETE MIL, DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (7.220,49 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 350 de la Receptoria de Concaran, a nombre de Narciso Godoy. **Observaciones**: El Pd. sin Inc. de Dominio a nombre de Narciso Godoy con una sup. de 159 ha 1800 m² se lo afecta parcialmente con la superficie de la presente.- Los vértices están materializados con postes de madera y los lados no indicados se encuentran sin cierre.

En cuanto a los hechos manifiesta el promoviente que se poseedor a titulo de dueño del inmueble a usucapir en forma publica, pacifica, continua e ininterrumpida por mas de veinte años al día de la fecha.

Continúa relatando que en fecha 23 de Noviembre de 2010, el promoviente adquirió la posesión de manos de las Sras. Ramona Inés Fernández, Esther Margarita Gauna y Rosa Dora Gauna, quienes han sido poseedoras del fundo por mas de 40 años a titulo de dueñas, habiendo ejercido la posesión como verdaderas propietarias y en vista de todos los vecinos.

Refiere que desde el momento de la efectiva toma de posesión por parte del promoviente como continuador de la posesión ha exteriorizado en evidentes actos posesorios como limpieza y mantenimiento, arreglo de cerramientos, trabajos de agrimensura, división del predio, ya que al momento de la cesión formaba parte de un terreno por superficie mayor de propiedad de los cedentes, parte del cual fuera adquirido por el Sr. Claudio David Villegas, terreno que es conlindante con el del actor. Efectúa demás consideraciones de hecho y derecho a las que me remito en honor a la brevedad. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 24 obra acta de defunción de Narciso Godoy.

A fs. 40/41 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de NARCISO GODOY 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. 38 obra acta de reconocimiento de firma del boleto de cesión de derechos y Acciones posesorias de fs. 10.

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. 51.

A fs. 30/vta obra acta y tomas fotográficas de constatación de colocación de cartel indicativo del inmueble, con lo que se ha dado publicidad del presente proceso.

A fs. 58 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales de la Prov. de S. Luís.

A fs. 66 se abre la causa a prueba, proveyéndose la prueba ofrecida por el actor de fs. 69, produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

A fs. 70/72 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial

Con fecha 27/10/14 obra informe del actuario por medio del cual se adjunta CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC.) efectuada por S.S. en fecha 21/10/14.

Con fecha 14/04/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 29/04/15 sin objeciones que formular a la prueba producida.

Con fecha 2/03/16 se acompaña certificado de Libre deuda de impuestos territoriales.

Con fecha 7/03/16 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, 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"; el actor debe demostrar que tienen ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

En autos, el actor ha demostrado a través de las pruebas rendidas en la causa; testimoniales obrantes a fs. 70/72: "…*que conocen el inmueble, y que es de Gabelli Leonardo, que hace mas o menos 5 años que lo tiene él…", "que se lo compro a unas hermanas de apellido Gauna y Fernández…".* Relatan además, que antes lo poseían las hermanas Gauna y Fernández desde hace unos 40 años aproximadamente, esta cerrado con alambrado, y en buenas condiciones de limpieza, (respuestas a preguntas 3, 4, 5, 6 y 7). 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 21 de Octubre del 2.014, la suscripta se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/196/11 de la Parcela A, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimóniales supra merituadas.

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 mencionados 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 por mas de veinte años ejerciendo la posesión en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble. Que compro la parcela objeto del presente juicio por medio de cesión de derechos y acciones posesorios de fecha 23/11/2010 efectuada por las Sras. Ramona Ynés Fernández, Esther Margarita Gauna y Rosa Dora Gauna. Que la mencionada cesión obra agregada en autos a fs. 10 y se encuentra debidamente ratificada en sede judicial mediante acta de reconocimiento de firma obrante a fs. 38.

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 Cesión de Derechos y Acciones obrante a fs. 10 como así también plexo probatorio rendido, y en especial las testimoniales ya merituadas se ha acreditado el "vinculo de derecho" entre las posesiones invocadas por el actor.

Por último, y conforme lo establece el Art. 1905 Cod. 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."

Es decir que "la sentencia definitiva que se dicta en el juicio de prescripción adquisitiva debe mencionar expresamente la fecha de adquisición del dominio que es la del cumplimiento del plazo de la prescripción vicenal. [...] El juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real" (LORENZETTI, Ricardo Luís, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. IX, p. 85).

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida no solo por el actor sino por sus antecesores, quienes le cedieron los derechos y acciones posesorias, ha superado ampliamente el término exigido por la norma, tendiendo como fecha de adquisición del derecho real la fecha de celebración de la cesión de derechos y acciones obrante en autos, 23/10/2010 (articulo 1905 CodCiv).

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión del actor, 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, teniendo como fecha de adquisición del derecho real la fecha de celebración de la cesión de derechos y acciones obrante en autos, 23/10/2010.

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 iniciada por GABELLI LEONARDO DANIEL 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 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.

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 seria 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 del letrado patrocinante del actor, Dr. Eloy Martín Sánchez en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas 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 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 al 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, 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 autos por usucapión a favor de LEONARDO DANIEL GABELLI, DNI Nº 20.317.746 a partir del 23/10/2010, de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado "El Recuerdo", (ruta provincial Nº 1) zona rural de Papagayos, Partido Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/196/11, confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 16 de Enero de 2.012, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 4, se designa como **PARCELA** "**A**" con una superficie de SIETE MIL, DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (7.220,49 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 350 de la Receptoria de Concaran, a nombre de Narciso Godoy. **Observaciones**: El Pd. sin Inc. de Dominio a nombre de Narciso Godoy con una sup. de 159 ha 1800 m² se lo afecta parcialmente con la superficie de la presente.- Los vértices están materializados con postes de madera y los lados no indicados se encuentran sin cierre.
2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del letrado patrocinante del actor, Dr. Eloy Martín Sánchez en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas 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 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 al 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 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, ofíciese 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