



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 SESENTA Y OCHO

Concaran, San Luís, quince de junio de dos mil dieciséis.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "**BUTOROVICH HUMBERTO-POSESION VEINTEAÑAL**" EXPTE N° 174574/4, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 24/26 se presenta HUMBERTO BUTOROVICH a través de apoderado, 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 rural ubicado en Calle Publica s/n de la localidad de Los Molles, Partido de Merlo, departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 6/48/03, confeccionado por el Ing. Agrim. Oscar Fariello y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 12 de Marzo de 2.003, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 53, con una superficie de TRECE HECTAREAS DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (13 Has. 2.827 m<sup>2</sup> 55 dm<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 39 de Junín Folio 258 N° 2703 correspondiente al Padrón (1) 1128 y por el Padrón (2) 900.022 no se localiza inscripción de dominio, ambos empadronados en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la Receptoría de Merlo a nombre de Elena Mercedes Aparicio. **Observaciones:** (1) Padrón y dominio registrado a nombre de Elena Mercedes Aparicio con una Sup., de 18 Ha, del cual se afectan 6 Ha. Padrón registrado a nombre de José Circunsicion Mercau, con una superficie de 5 ha. 2887

m<sup>2</sup>, afecta totalmente por la presente mensura, sobre el saldo de superficie no se localiza padrón.

En cuanto a los hechos relata el actor que adquiere el inmueble objeto de autos en virtud de cesión de derechos y acciones posesorias respecto del Padrón N° 1128 a los Sres. José Leonardo González y su esposa Mercedes Sandra Fidelfina González en fecha 20/01/2003, (Escritura Publica N° 3) y a partir de esa fecha el actor continuo con la posesión publica, pacifica e ininterrumpida hasta el día de la fecha.

Que a su vez el cedente, José Leonardo González adquirió todos los derechos y acciones posesorias sobre el mencionado Padrón 1128 adquirieron todos los derechos y acciones posesorias sobre el inmueble por cesión de derechos y acciones posesorias a la Sra. Maria del Pilar Zavala, (contrato de Cesión de Derechos y Acciones de fecha 20/12/2002), a quien le correspondía como hija de la extinta Elena Mercedes Aparicio.

Respecto del Padrón N° 900.022 el mismo fue adquirido por el actor a los Sres. Gregorio Anival Mercau, Francisco Juana Mercau y Aurora Alcira Mercau mediante Escritura Publica N° 53 de fecha 20/02/2003.

El inmueble objeto de autos es conocido como el campo "Los Molles", se encuentra cerrado en sus costados, a excepción de la parte Sur. Se trata de un inmueble rural, con monte en cual se halla con tareas de limpieza, tala y desmonte. Ofrece la prueba en que funda su acción. Destaca el actor, que las personas que le cedieron, mantuvieron y ejercieron la posesión real y efectiva durante 30 y 60 años, es decir, del inmueble que corresponde al Padrón N° 1128 y al Padrón N° 900.022 respectivamente.

A fs. 31 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de ELENA MERCEDES APARICO y JOSE CIRCUNCION MERCAU 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. 32 obra cedula de notificación debidamente diligenciada a los demandados, no habiendo comparecido a estar a derecho.

A fs. 40/43 obran publicación de edictos en el Diario de la Republica y en el Boletín Oficial por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 45.

A fs. 55/63 obra informe de la DPIP, Área Catastro y certificado de Libre Deuda del inmueble objeto de autos.

A fs. 70 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 80, la prueba ofrecida por el actor a fs. 72, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 92/96 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial. A fs. 97/vta obra acta de reconocimiento judicial realizada por el Oficial de Justicia.

A fs. 103/106 obra certificado de Libre Deuda del inmueble objeto de autos.

A fs. 108/109 se acompaña alegatos.

A fs. 99 se clausura el periodo de prueba se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 111 sin objeciones a la prueba rendida en autos.

A fs. 112, se llama autos para sentencia, dictándose medida para mejor proveer a fs. 114 en la que se ordenan nuevas medidas.

A fs. 125 se acompaña acta de inspección ocular efectuada por el Oficial de Justicia y a fs. 131, fs. 135 se cumplimenta con la medida ordenada adjuntándose informe de dominio del inmueble objeto de autos.

A fs. 138 se llama autos nuevamente y se dicta nueva medida para mejor proveer a fs. 139, dejándose sin efecto el pase ordenado y ordenando nueva medida.

Con fecha 29/04/15 se llama autos para dictar sentencia, el que se dejado sin efecto por medida para mejor proveer de fecha 18/08/15, solicitando se cumpla con lo dispuesto en fecha 18/05/12 punto 3).

Con fecha 25/08/15 se cumplimenta con la medida para mejor proveer dictadas en autos, acompañándose certificado de defunción de Elena Mercedes Aparicio y Escritura Pública N° 53 de Cesión de Derechos y Acciones de fecha 20/02/03 otorgada por Mercau Gregorio Aníbal y otros a favor de quien en vida se llamara Butorovich Humberto, quedando acreditado el fallecimiento de don José Circunsicion Mercau (padre de los cedentes).

Con fecha 28/08/15 se llama autos para resolver, dictándose medida para mejor proveer en fecha 18/12/15 solicitando se acredite el fallecimiento del demandado José Circunsicion Mercau.

Con fecha 11/02/16 se cumplimenta con lo ordenado en la medida dictada, acompañándose certificado de defunción de José Circunsion Mercau, cumpliéndose con el pase para dictar sentencia ordenado en fecha 16/02/16, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

**Y CONSIDERANDO:** Que corresponde atento al relato de hecho ut-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 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"; el actor debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en los como verdaderos dueños.

En autos, el actor ha producido prueba testimonial, obrantes a fs. 103/105, donde relata a fs. 92 el Sr. Alejandro Marcelo Loyola, declara: "...A la segunda dice: Que si lo conozco y lo he visitado. A la tercera dice: BUTTOROVICH HUMBERTO. A la cuarta dice: Yo se que Leonardo Gonzáles y los hijos de JOSE MERCAU, AURORA ANIBAL y Juana le vende a BUTTOROVICH. A la quinta dice: Algo de 13 a 14 ha., aproximadamente. A la sexta, dice: No. A la séptima dice: mejora, alambre, limpieza. A la octava, dice: Que sabe lo que a declarado porque conozco el campo y toda la zona lo sabe.

A fs. 93 el Sr. Florencio Alberto Fernández, relata: "...A la segunda, dice: Que si lo conoce. A la tercera, dice: BUTTOROVICH HUMBERTO. A la cuarta, dice: uno es el LEONARDO GONZALEZ y la otra parte del campo era de JUAN MERCAU que es el padre AURORA, JUNA Y ANIBAL MERCAU, estos últimos le venden al actor. A la quinta, dice: Entre 213 a 14 hs. aproximadamente. A la sexta, dice: No, nunca. A la séptima dice: Si, desmalezamiento, alambrado con mira algo turístico. A la octava, dice: Que sabe lo que ha declarado porque lo ha visto y lo sabe toda al zona.

A fs. 94 el Sr. Miguel Pezzella relata: "...A la segunda, dice: Que si lo conoce y fue con el actor, porque le dio permiso para sacar leña. A la tercera, dice: BUTTOROVICH HUMBERTO. A la cuarta dice: Un tal GONZALEZ y JUAN MERCAU eran los dueños. A la quinta, dice: Entre 13 a 14 hs. aproximadamente. A la sexta, dice: Que yo sepa para nada. A la séptima, dice: Se esta limpiando para hacer un emprendimiento, algo de eso. A la octava, dice: Que sabe lo que a declarado porque lo ha visto y lo sabe toda al zona.

A fs. 95 el Sr. Ignacio Gimenez relata: "...A la segunda, dice: Que si lo conoce. A la tercera, dice: BUTTOROVICH HUMBERTO. A la cuarta, dice: Si, APARICO ELENA y su hija MARIA ZAVALA y LEONARDO GONZALEZ quien le vende a BUTTOROVICH y la atraparte del campo los Mercau JOSE que después le cede a sus 3 hijos ANIBAL, JUNA Y AURORA quienes le venden finalmente a HUMBERTO BUTOROVICH. A la quinta dice: Algo de 13 a 14 hs., aproximadamente. A la sexta dice: No, nunca. A la séptima, dice: Si se hizo todo el cerco se desmalezo bastante, limpieza y creo que quieren hacer una inversión turística. A la octava, dice: Que sabe lo que ha declarado porque lo ha visto, conozco bien el campo y lo sabe toda la zona.

A fs. 96 el Sr. Sergio Moreno, relata: "...A la segunda, dice: Que si lo conoce. A la tercera, dice.- BUTTOROVICH HUMBERTO. A la cuarta, dice: Leonardo Gonzáles le vende a BUTOROVICH. A la quinta, dice: Algo de 13 a 14 ha., aproximadamente. A la sexta, dice: No. A la séptima dice: mejora, alambre, limpieza. A la octava, dice: Que sabe lo que ha declarado porque conozco el campo y toda la zona lo sabe porque en Carpintería nos conocemos todo lo han visto, conozco bien el campo y lo sabe toda la zona. Declaran coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por la actora, en cuanto al tiempo en la posesión, sus antecesores en la misma y demás hechos aducidos como fundamento de la acción.

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 descriptos, 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 (Padrón N° 1128) en virtud de cesión de derechos y acciones posesorias a los Sres. José Leonardo González y su esposa Mercedes Sandra Fidelfina González, (Escritura Publica N° 3 de fecha 20/01/2003 obrante a fs. 7/8). Respecto del Padrón N° 900.022 el mismo fue adquirido por el actor a los Sres. Gregorio Anival Mercau, Francisco Juana Mercau y Aurora Alcira Mercau mediante Escritura Publica N° 53 de fecha 20/02/2003, que obra agregada en fecha 25/8/15.

Es a partir de las fechas de las cesiones mencionadas supra, que el actor entro en real y efectiva posesión del inmueble con ánimo de dueño, ejerciéndola en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ello conforme testimoniales merituadas obrantes en autos.

Que a su vez el cedente, José Leonardo González adquirió todos los derechos y acciones posesorias sobre el mencionado Padrón 1128 del inmueble objeto de autos a la Sra. Maria del Pilar Zavala, (Cesión de Derechos y Acciones de fs. 12 de fecha 20/12/2002), a quien le correspondía como hija de la extinta Elena Mercedes Aparicio. Que en relación a ello, destaco que por ante este juzgado, se ha dictado declaratoria de herederos en el tramite sucesorio de la titular registral, Elena Mercedes Aparicio, ello mediante sentencia interlocutoria nro. 194/05, en la que ha sido declarada única heredera la cedente de fojas 12/13.

Que de las declaraciones testimoniales rendidas a fs. 92/96 surge que fueron brindadas por vecinos, quienes coinciden en señalar que el inmueble objeto de autos le

pertenece al actor Butorovich. Así, el testigo Ignacio Giménez a fs. 95 declara; "...que antes era de Aparicio Elena y su hija Maria Zavala y Leonardo González quien le vende a Butorovich y la otra parte del campo era de Mercau José quien luego le cede a sus hijos, quienes le venden finalmente a Humberto Butorovich. Además señala que el actor construyo un cerco, hizo limpieza de terreno con miras a efectuar una inversión turística.

A su vez, las circunstancias graficadas por los referidos testigos son corroboradas mediante la prueba de reconocimiento judicial producida a fs. 97/vta, en la que el Oficial de Justicia verifica que el inmueble consiste en un predio rural cubierto totalmente de árboles, cerrado con alambrado, donde sus limites coinciden con el plano de mensura 6/48/03.

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 del 20/02/2003.

.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 HUMBERTO BUTOROVICH 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, los demandados son personas fallecidas, 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 a la parte actora, regulando los honorarios de los apoderados del actor, Dres. Bernardo Estrada, Néstor Ramón Brogliere, Emilce Noelia Hernández y Omar Alcides Becerra en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta, con más el 40 % para cada uno para los que hubieren actuado como apoderados. Del porcentaje regulado le corresponde el 20 % para el Dr. Bernardo

Estrada, el 25 % para el Dr. Néstor Ramón Brogliere, el 40 % para la Emilce Noelia Hernández y el 10 % para el Dr. Omar Alcides Becerra, conforme la labor efectuada por cada uno, 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 le 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), 1899 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 HUMBERTO BUTOROVICH DNI N° 11.460.324, a partir del 20/02/2003 del inmueble rural ubicado en Calle Publica s/n de la localidad de Los Molles, Partido de Merlo, departamento Junín, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 6/48/03, confeccionado por el Ing. Agrim. Oscar Fariello y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro con fecha 12 de Marzo de 2.003, se designa como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 53, con una superficie de TRECE HECTAREAS DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (13 Has. 2.827 m<sup>2</sup> 55 dm<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 39 de Junín Folio 258 N° 2703 correspondiente al Padrón (1) 1128 y por el Padrón (2) 900.022 no se localiza inscripción de dominio, ambos empadronados en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la Receptoría de Merlo a nombre de Elena Mercedes Aparicio. Observaciones: (1) Padrón y dominio registrado a nombre de Elena Mercedes Aparicio con una Sup., de 18 Ha, del cual se afectan 6 Ha. Padrón registrado a nombre de



José Circunsición Mercau, con una superficie de 5 ha. 2887 m<sup>2</sup>, afecta totalmente por la presente mensura, sobre el saldo de superficie no se localiza padrón.

- 2) Imponer las costas al actor.
- 3) Regular los honorarios de los apoderados del actor, Dr. Bernardo Estrada, Néstor Ramón Brogliere y Emilce Noelia Hernández, en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta, con más el 40 % para cada uno para los que hubieren actuado como apoderados. Del porcentaje regulado le corresponde el 20 % para el Dr. Bernardo Estrada, el 25 % para el Dr. Néstor Ramón Brogliere, el 40 % para la Emilce Noelia Hernández y el 10 % para el Dr. Omar Alcides Becerra, conforme la labor efectuada por cada uno, 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 le 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 CPC, 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.*

*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*