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 OCHENTA Y CINCO

Concarán, San Luís, tres de agosto de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **"MARANELLO S.A. C/CHAVERO JOSE VENTURA Y OTRO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA" EXPTE 254612/13**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 65/72 se presenta la Dra. Andrea Pedano, apoderada de la sociedad "MARANELLO S.A.", CUIT 30-71092548-4, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal en contra de JOSE VENTURA CHAVERO y MELITON FARIAS, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que su representada, es poseedora a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado Cañada de Los Sauces, Partido Renca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/70/11, confeccionado por el Agrimensor Miguel A. Gandolfo y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 29 de Junio de 2.011, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 6, se designa como **PARCELA** "**A**" con una superficie de CUARENTA Y UN HECTAREAS, CINCO MIL DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (41 Has. 5.017,04 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a la matricula 6-2639-R6-A2. (afectada en su totalidad) a nombre de José Ventura Chavero y al Tomo 24 de Chacabuco Folio 403 Nº 3892 (titulo afectado parcialmente) a nombre de Meliton Farias y ambos se encuentran empadronados en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los números de padrón 2044 y 1897 respectivamente de la Receptoría de Tilisarao. **Observaciones**: La presente mensura afecta totalmente el Titulo "I" y el Padrón Nº 2044, Rec. Tilisarao, a nombre de José Ventura Chavero con una superficie de 26 ha 0276, 79 m² y parcialmente el Titulo "II"

y el Padrón Nº 1897, Rec. Tilisarao a nombre de Meliton Farias con una superficie de 28 ha. en una superficie de 15 ha. 4740.25 m². La presente mensura se superpone totalmente con la Parcela "I" del Plano de Mensura aprobado bajo el Nº 4/24/83.

En cuanto al origen de la posesión del inmueble a usucapir manifiesta el promoviente que lo posee a titulo de dueño en forma pública, pacifica, continua e ininterrumpida desde hace más de veinte años por el instituto de accesión de posesiones.

Específicamente se debe destacar que la posesión de mas de la mitad de la superficie afectada, identificadas con el padrón 2044 receptoria Tilisarao, la que se remonta con anterioridad al año 1984, oportunidad en que el Sr. José Ventura Chavero (titular registral) lo adquiriera mediante juicio de posesión veinteañal.

A partir del fallecimiento del Sr. Chavero, el inmueble objeto de la presente acción queda ocupado por su esposa la Sra. Margarita Orellano de Chavero y sus hijos Blanca Nilda, Delia Bilma y Agustín Rubén Chavero, quienes continúan con la posesión animus dominis.

Los mencionados poseyeron el inmueble señalado hasta que decidieron de común acuerdo ceder los derechos y acciones posesorias y hereditarias en fecha 28 de Octubre de 2003 a los Sres. Carlos Alfredo Savich y Mario Daniel Savich, conforme se acredita con el contrato de cesión certificado que se acompaña.

Que en fecha 26 de Agosto de 2011 mediante Escritura Publica Nº 117, el mandante adquiere y se le transfiere efectivamente los derechos posesorios del inmueble a usucapir por compra realizada a los Sres. Carlos Alfredo Savich y Mario Daniel Savich.

En cuanto al resto de la superficie a usucapir identificada con el Padrón 1897, el origen de la posesión se remonta con anterioridad al año 1992, en oportunidad en que la posesión del inmueble le correspondió a los Sres. Leonida Chavero de Faria, Antonia Faria de Pallero, Alejandro Faria, Blanca Josefina Faria de Busto, José Teobaldo Faria, Lola Renee Faria de Romero, Ana Ramona Faria de Nasisi, Rosa Faria de Abarca,

Marta Gladys Faria y Maria Esther Faria de Cuello, como únicos y universales herederos del Sr. Meliton Faria, quienes cedieron sus derechos posesorios y hereditarios al Sr. Roque Ernesto Chiavassa por Escritura Publica Nº 13 de fecha 27/02/1992.

Con fecha 10/09/1998 mediante Escritura Publica Nº 155, el Sr. Ernesto Roque Chiavassa cede los derechos posesorios y hereditarios adquiridos al Sr. Carlos Alfredo Savich. Asimismo, el mandante adquiere de los Sres. Savich y se le transfieren con fecha 26 de Agosto de 2011, mediante Escritura Publica Nº 117, los derechos posesorios del inmueble a usucapir. En relación a las mejoras efectuadas, por los poseedores cabe destacar, que el inmueble se encuentra debidamente delimitado y cerrado en todo su perímetro, que los antecesores denominaban al inmueble "JR Establecimiento" y "Don Remo II" y lo destinaban al igual que el actor a la actividad agropecuaria, siembra y cría de animales, habiéndose construido corrales, un molino, un tanque y bebederos. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 76/77 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de JOSE VENTURA CHAVERO y MELITON FARIAS 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. 78 obra acta de defunción de José Ventura Chavero.

A fs. 79, fs. 82 obran contestaciones de oficios Art. 400 del CPC debidamente diligenciados del Registro Civil y Registro de Juicios Universales de la pcia.

A fs. 91/94 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos según lo informa el actuario a fs. 98.

A fs. 85/87 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. 99 obra dictamen del Defensor General, quien considera insuficiente la información sumaria rendida en relación al Sr. Meliton Farias.

A fs. 103 y fs. 106 obran contestación de oficios de la Secretaria Electora provincial y Nacional.

A fs. 109 obra contestación de oficio del Correo Oficial de S. Luís.

A fs. 112 y fs. 114 la Comisaría y el Juzgado de Paz Lego de Tilisarao informan que el Sr. Meliton Faria según averiguaciones efectuadas es persona fallecida desde varios años.

Con fecha 12/06/14 se aprueba la información sumaria rendida respecto del demandado Meliton Faria.

Con fecha 5/02/15 se acompaña boletas de pago del impuesto inmobiliario de los padrones 1897 y 2044 de la receptoría Tilisarao.

Con fecha 30/03/15 se acompaña oficio debidamente diligenciado por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de San Luís.

Con fecha 5/04/15 se acompaña oficio judicial debidamente diligenciado por ante la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 24/06/15 se produce Información Sumaria en los términos del Art.145 del CPCC., respecto al conlindante Sur Zenona Leguizamon.

Con fecha 01/08/15 se acompañan oficios debidamente informados por la Secretaria Electoral Nacional, la Secretaria Electoral Provincial, Juez de Paz de Tilisarao y Policía de Tilisarao en cumplimiento de la información sumaria ordenada en fecha 24/06/15.

Con fecha 5/08/15 se abre la causa a prueba, proveyéndose la prueba ofrecida produciéndose conforme secuencias procésales de autos.

Con fecha 15/09/15 obra informe del actuario por medio del cual se deja constancia por Secretaria de la reserva del CD de la inspección judicial (art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 08/09/15 en los presentes autos.

Con fecha 22 y 30/10/15 obran testimoniales recepcionadas en sede judicial.

Con fecha 16/11/15 obra contestación de oficios Art. 400 debidamente diligenciados por la División de Marcas y Señales de la Policía de la Provincia.

Con fecha 4/12/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 10/02/16 sin objeciones que formular a la prueba producida sin perjuicio de que la actora deberá acompañar libre deuda del impuesto inmobiliario del inmueble objeto de autos.

Con fecha 15/12/15 la actora acompaña alegatos en los términos del Art. 482 del C.P.C.

Con fecha 20/03/16 se acompaña del Registro de la Propiedad Inmueble debidamente diligenciado. Con fecha 31/03/16 se acompaña contestación de oficio de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 6/04/16 se acompaña certificado de libre deuda de los padrones inmobiliarios afectados en autos.

Con fecha 8/04/16 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 en autos: "... *relatan los testigos que conocen el inmueble, algunos de los declarantes son vecinos y otros han trabajado en dicho campo...", ""...que actualmente lo posee Maranello al inmueble, más o menos desde el 2.011...". Que los anteriores poseedores fueron los Savich, quienes lo tenían mas o menos desde el año 2.000 a 2.011, ellos lo tuvieron como diez años, y anterior a ellos la familia de Ventura Chavero le vendió a Savich y la familia de Farias le vende Roque Chiavassa, quien es el que le vende a Savich. Actualmente el propietario es Maranello. Las mejoras realizadas son alambrados perimetrales, lo mantienen limpio y lo siembran usándolo para pastoreo de animales*...", (respuestas a preguntas 3, 4, 5 y 6). 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 8 de Septiembre del 2015, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/70/11 de la **Parcela A**, la suscrita, juntamente con la apoderada de la actora, Dra. Andrea Pedano, 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, (padrón 2044) por medio de escritura publica Nº 117 en fecha 26/08/11 a los Sres. Carlos Alfredo Savich y Mario Daniel Savich. Que la mencionada cesión se encuentra debidamente certificada y obra agregada en autos a fs. 16/26.

En relación al resto de la superficie (Padrón 1897), la posesión se remonta con anterioridad al año 1992, en oportunidad en que la posesión del inmueble le correspondió a los únicos y universales herederos del Sr. Meliton Faria, quienes cedieron sus derechos posesorios y hereditarios al Sr. Roque Ernesto Chiavassa y a su vez éste le cedió a los Sres. Savich.

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 del contrato de compraventa, (Escritura Nº 117) de fecha 26/08/2.011, (Art. 1905 Cod. Civ).

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 "MARANELLO S.A." en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, a partir del 26/08/2011.

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 los demandados 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 al actor, regulando los honorarios del letrado patrocinante del actor, Dra. Andrea Pedano en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % por su actuación en calidad de apoderada, 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 "MARANELLO S.A.", CUIT 30-71092548-4, a partir del 26/08/2011, de una fracción de terreno ubicado en el

lugar denominado Cañada de Los Sauces, Partido Renca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/70/11, confeccionado por el Agrimensor Miguel A. Gandolfo y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 29 de Junio de 2.011, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 6, se designa como **PARCELA** "**A**" con una superficie de CUARENTA Y UN HECTAREAS, CINCO MIL DIECISIETE METROS CUADRADOS CON CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (41 Has. 5.017,04 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a la matricula 6-2639-R6-A2. (afectada en su totalidad) a nombre de José Ventura Chavero y al Tomo 24 de Chacabuco Folio 403 Nº 3892 (titulo afectado parcialmente) a nombre de Meliton Farias y ambos se encuentran empadronados en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los números de padrón 2044 y 1897 de la Receptoría de Tilisarao. **Observaciones**: La presente mensura afecta totalmente el Titulo "I" y el Padrón Nº 2044, Rec. Tilisarao, a nombre de José Ventura Chavero con una superficie de 26 ha 0276, 79 m² y parcialmente el Titulo "II" y el Padrón Nº 1897, Rec. Tilisarao a nombre de Meliton Farias con una superficie de 28 ha. en una superficie de 15 ha. 4740.25 m². La presente mensura se superpone totalmente con la Parcela "I" del Plano de Mensura aprobado bajo el Nº 4/24/83.

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del letrado patrocinante del actor, Dra. Andrea Pedano en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % por su actuación en calidad de apoderada, 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.