



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 CUARENTA Y UNO

Concarán, San Luís, siete de noviembre de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “**ALBET CARLOS ALBERTO C/MEDINA DOMINGO Y OTRO S/POSESION VEINTEÑAL**” EXPTE **256/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 104/107 se presenta el Sr. CARLOS ALBERTO ALBET, 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 Falucho S/N en la localidad de Villa del Carmen, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, Provincia San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 4/182/11, confeccionado por el Agrimensor Hugo Orlando Villegas y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 3 de Enero de 2.012, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 6 y fs. 103, se designa como **PARCELA “A”** con una superficie de CINCO HECTAREAS, CINCO MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS, SEIS DECIMETROS CUADRADOS (5 Has. 5.300 m², 06 dm²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 176 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Domingo Medina y Manuel Medina. **Observaciones:** El presente plano afecta parcialmente en 5 Ha 5.300,06 m² al padrón 176, el que figura a nombre de Domingo Medina y Manuel Medina, con superficie de 12 Ha. 4.992,00 m². La presente Mensura se superpone parcialmente al Plano 4/107/04 realizado por el suscripto.

En cuanto a los hechos manifiesta el promoviente que adquirió el inmueble el día 29 de Octubre del año 2011 mediante cesión de derechos y acciones

posesorias, continuando la posesión que ejerciera la Sra. Amelia Catalina Musso y el Sr. José Domingo Musso. Además señala que a ello se le debe sumar el pago de los impuestos inmobiliarios correspondientes, pedidos de informe de avalúos fiscales, medidas, linderos y titularidad que realizó el actor, los cuales se encuentran debidamente sellados por entidades oficiales, dando fecha cierta a los mismos. Refiere que a partir de la efectiva toma de posesión por parte del promoviente como continuador de la posesión, la misma ha sido exteriorizada en evidentes actos posesorios, de manera regular e ininterrumpida tal como lo haría un verdadero dueño en amparo de su propiedad y son el resultado del uso natural.

Así se podrá corroborar que la propiedad se encuentra cerrada perimetralmente, ha sido forestada y todas mejoras llevadas a cabo por el mandante. Efectúa demás consideración respecto de la legitimación pasiva a las que me remito en honro a la brevedad. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 115/116 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de DOMINGO MEDINA y MANUEL MEDINA 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. 123/126 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos según lo informa el actuario a fs. 128.

Que obra a fs. 118/119 vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 131/133 se acompañan actas de defunción de los demandados Domingo Medina y Manuel Medina.

Con fecha 7/04/15 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales de la prov. de S. Luís.

Con fecha 02/06/15 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 8/09/15 la prueba ofrecida produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 01/09/15 obra informe del actuario por medio del cual se adjunta CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC.) efectuada en fecha 27/08/15.

Con fecha 25/09/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial. Con fecha 21/10/15 se acompaña informe de dominio.

Con fecha 6/11/15 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide con fecha 17/12/15 sin objeciones que formular a la prueba producida, no obstante requiere se oficie a fin de determinar si el plano de mensura acompañado, (año 2011), ha sufrido modificaciones o superposiciones.

Con fecha 19/04/16 se acompaña informe de Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 02/06/16 la actora acompaña certificado de libre deuda. Con fecha 16/06/16 se acredita el vínculo de Domingo Medina con Musso Amelia Catalina y Musso José Domingo y se acompañan actas de nacimiento de Medina Adelina Rosalinda, Amelia Catalina Musso, Musso José Domingo.

Con fecha 02/08/16 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 N° 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 con fecha 24/09/15, el Sr. Feliciano Sergio Edgar Pérez declara: "A la 3ra: Carlos Albet, años, desde hace cuatro o cinco años. A la 4ta: Si, hay una vivienda en construcción, cierre perimetral, unos bebederos he visto que hay. A la 5ta: El Sr. Albet Carlos. A la 6ta: Si. A la 7ma: Albet Carlos. A la 8va: No. A la 9na: Si a Musso Amelia y Musso José. A la 10ma: de toda la vida lo han tenido.

Maria Del Carmen Portela declara: "A la 3ra: Carlos Albet, de cinco o seis años aproximadamente. A la 4ta: Si, se encuentra limpio, con cierre perimetral, se está construyendo una vivienda, tiene servicios de agua potable y de luz. A la 5ta: Carlos Albet. A la 6ta: Si. A la 7ma: A Carlos Albet. A la 8va: No, es solamente Carlos Albet, antes fue de la familia de Amelia y José Musso, el único dueño es él. A la 9na: A Amelia y a José Musso. A la 10ma: Por herencia de toda la vida.

Néstor Hugo Biolatti declara: "A la 3ra: Carlos Albet, hace cuatro o cinco años. A la 4ta: Si, se esta construyendo una vivienda, mejoras en el sitio. A la 5ta: Carlos Albet. A la 6ta: Si. A la 7ma: A Carlos Albet. A la 8va: No. A la 9na: A José Musso y a Amelia Musso. A la 10ma: por medio de una herencia.

Rubén Antolin Videla declara: "A la 3ra: Carlos Albet, hace cuatro o cinco años hará. A la 4ta: Si, están haciendo una vivienda, están haciendo mejoras con limpiar el terreno. A la 5ta: Carlos Albet. A la 6ta: Si. A la 7ma: A Carlos Albet. A la 8va: No. A la 9na: A la Sra. Amelia Musso y a José Musso A la 10ma: herencia. 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 27 de agosto del 2015, el secretario del juzgado Dr. Daniel Sanchiño juntamente con el actor Carlos Alberto Albet y su patrocinante Dra. Paola Vila, se constituyen en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/182/11 de la Parcela A, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra meritadas.

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 desde hace aproximadamente 5 años ejerciendo la posesión en forma publica, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble. Que adquirió el inmueble objeto del presente juicio por medio de cesión de derechos y acciones posesorios de fecha 29/10/2011 efectuada por la Sra. Amelia Catalina Musso y el Sr. José Domingo Musso. Que la mencionada cesión obra agregada en autos a fs. 7 la que se encuentra debidamente ratificada en sede judicial.

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, tendiendo como fecha de adquisición del derecho real la fecha de celebración de la cesión de derechos y acciones, 29/10/2011 (Art. 1905 Cod. Civil).

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 CARLOS ALBERTO ALBET 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 29/10/2011.

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 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 al actor, regulando los honorarios de los letrado patrocinantes del actor, Dra. Cecilia Moreira y Dra. Paola Vila en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta 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. Del porcentaje regulado corresponde el 30 % para la Dra. Cecilia Moreira y el 70 % para la Dra. Paola Vila. 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 CARLOS ALBERTO ALBET DNI N° 21.639.706, a partir del 29/10/2011, de un inmueble ubicado ubicado en Calle Falucho S/N en la localidad de Villa del Carmen, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, Provincia San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 4/182/11, confeccionado por el Agrimensor Hugo Orlando Villegas y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 3 de Enero de 2.012, con los siguientes, medidas linderos y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 6 y fs. 103, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie de de CINCO HECTAREAS CINCO MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS, SEIS DECIMETROS CUADRADOS (5 Has. 5.300 m², 06 dm²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 176 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Domingo Medina y Manuel Medina. **Observaciones:** El presente plano afecta parcialmente en 5 Ha 5.300,06 m² al padrón 176, el que figura a nombre de Domingo Medina y Manuel Medina, con superficie de 12 Ha. 4.992,00 m². La presente Mensura se superpone parcialmente al Plano 4/107/04 realizado por el suscripto.
- 2) Imponer las costas al actor.
- 3) Regular los honorarios de los letrado patrocinantes del actor, Dra. Cecilia Moreira y Dra. Paola Vila en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta 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. Del porcentaje regulado corresponde el 30 % para la Dra. Cecilia Moreira y el 70 % para la Dra. Paola Vila. 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, 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