

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, COMERCIAL, MINAS Y LABORAL DE LA TERCERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL.

## SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CATORCE.

Concaran, San Luís, veinte de octubre de dos mil diecisiete.-

<u>Y VISTOS</u>: Los presentes autos caratulados: "ORALIDAD CENTRO AGRIC. GANADERO NASCHEL C/SALVAGNO JUAN ALBERTO S/POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE Nº 177815/9, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 12/13 se presenta por derecho propio el Sr. LORENZO ALBERTO CASTAGNO, en representación del CENTRO AGRICOLA GANADERO NASCHEL, 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 Ruta Provincial Nº 55, esquina Av. del Maíz de la localidad de Naschel, partido Naschel, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 6 de setiembre de 2007 bajo el Nº 4/69/07, se designa como PARCELA "A" con una superficie total de CUATRO MIL DOCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS, OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (4.206,88 m²), con los limites y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 12- (Ley 3236) de Chacabuco- Fo 196 No 19000 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los Padrones 300987 y 300988 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Juan Alberto Salvagno y Olga Maria Salvagno.-

En cuanto a los hechos, relata que el inmueble era de propiedad del Sr. Salvagno Juan Alberto, quién como miembro del Centro Ganadero, realiza una donación gratuita a favor del aquí actor, a fin de que se posicionara y tuviera un lugar físico para funcionar. Que a partir de ese momento, la actora ha poseído el inmueble a titulo de dueño de manera publica pacifica e ininterrumpida por mas de veinte años.

En cuanto al carácter de la posesión, agrega que, la misma ha sido ejercida con animus dominis y a la vista de todos los vecinos, no siendo furtiva ni clandestina, Que la propiedad se encuentra cerrada con alambre perimetral, posee bascula para pesar ganado, esta forestada, con instalación eléctrica y agua. Funda en derecho su pretensión, ofreciendo prueba y solicitando se declare adquirida la posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción.

A fs. 57 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de Juan Alberto Salvagno y Olga Maria Salvagno y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 64/67 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 83, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 84, sin tener objeciones que formular.

Que a fs. 59/61 obra vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el articulo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 72/82 se acompañan cedulas diligenciadas por la juez de paz de Naschel, dirigidas a los demandados de autos.

A fs. 99 se hace lugar a la información sumaria ofrecida a fs. 98.

A fs. 102 y fs. 105 obran contestaciones de oficio de la Secretaria Electoral Provincial y Nacional. Con fecha 20/09/16 se aprueba la información sumaria rendida en autos.

Con fecha 5/06/17, obra contestación de oficio de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales informando (no existen modificaciones ni superposición alguna).

Con fecha 8/06/17, se abre la causa a prueba, fijándose a la audiencia preliminar.

Con fecha 29/06/17, obra acta de audiencia preliminar no habiendo comparecido las partes, sin perjuicio de lo cual se provee la prueba ofrecida, produciéndose conforme secuencias procésales de autos, designándose audiencia de vista de causa en para el día 22/8/17.

Con fecha 4/08/17 informa el actuario que el día 3/8/2017 se realizó inspección judicial en los presentes autos, cuya filmación obra adjunta en sistema.

Con fecha 7/08/17 obra constancia de cuit de Centro Agrícola Ganadero de Naschel. Con fecha 18/08/17 se adjunta libre deuda del padrón objeto de autos.

Con fecha 22/08/17 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa, la que obra en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial.

Con fecha 22/08/17, previo informe del actuario en relación a la prueba producida se clausura el periodo de prueba, corriéndose <u>Vista</u> al Sr. Defensor de Ausentes.

Con fecha 29/08/17 se acompaña informe de dominio actualizado del inmueble objeto de autos.

Con fecha 8/09/17, el demandado Alfredo Salvagno presta conformidad al tramite del presente juicio de posesión.

Con fecha 25/09/17 el Defensor de Ausentes contesta la vista conferida, manifestando que no tiene objeciones que formular.

Con fecha 28/09/17, se llama autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

<u>Y CONSIDERANDO</u>: Que corresponde atento al relato de hecho supra efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por la actora 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° 14.159 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 el como verdadero dueño.

En autos, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales videofilmadas obrantes en autos en archivo adjunto de fecha 22/8/17, testimoniales que resultan contestes entre si, en relación al tiempo de la posesión que invoca la actora, habiendo sido brindadas por vecinos del lugar, quienes afirman además, que tienen conocimiento de que el Centro Agrícola Ganadera es el dueño del inmueble objeto de autos, desde hace muchos años; -aproximadamente veinte, como así también reconocen, que es quien ha efectuado todas las mejoras existentes en el inmueble a la vista de todo el pueblo, y que la misma no ha sido molestada por nadie.

Cabe destacar, que en el presente proceso se proveyeron diversas medidas tendientes a lograr poner en conocimiento de los demandados y quienes se consideraran con derechos sobre el inmueble. En tal sentido, se produjo y aprobó inforacion sumaria en relación a la codemandada Olga María Salvagno; y el demandado Alfredo Salvagno presto conformidad con el presente trámite. Sin perjuicio de ello, el Sr. Defensor de Pobres y Ausentes no ha formulado objeciones al curso del presente proceso.

El día 4/08/2017, se practica inspección judicial, en relación al plano de mensura 4/69/07, <u>Parcela A</u>, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con lo manifestado por la actora y con el resto de la prueba producida, en especial, las testimoniales 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 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 de veinte años que exige la ley. En autos, la promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace más de 20 años, habiendo realizado en dicho inmueble diversos actos posesorios tales como los acreditados con las testimoniales rendidas y resto del plexo probatorio, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por la actora a titulo propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción.

Por último, se debe cumplimentar lo dispuesto por el Art. 1905 del Código Civil y Comercial, en su párrafo primero, que establece: "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 actora entro en posesión del inmueble objeto de la litis a partir de la fecha en que el Sr. Salvagno Juan

Alberto le dono a la actora el inmueble, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el año 1982.

En mérito a los antecedentes supra mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, 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 CENTRO AGRICOLA GANADERO NASCHEL en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, con fecha de inicio de la posesión el año 1982.

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, las impongo a la actora, regulando los honorarios del letrado patrocinante Dr. Francisco José Muñoz en el 13 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado como apoderado, ello siguiendo las pautas de la LH. A los efectos de determinar el 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.

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por los Arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., Arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial y Arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada; **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 CENTRO AGRICOLA GANADERO DE NASCHEL, CUIT: 30-64464529-7, con fecha de inicio de la posesión el año 1.982, de una fracción de terreno ubicado en Ruta Provincial Nº 55, esquina Av. del Maíz de la localidad de Naschel, partido Naschel, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. Ortiz y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 6 de setiembre de 2007 bajo el Nº 4/69/07, se designa como PARCELA "A" con una superficie total de CUATRO MIL DOCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS, OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (4.206,88 m²), con los limites y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 12- (Ley 3236) de Chacabuco- Fo 196 No 19000 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo los Padrones 300987 y 300988 de la Receptoría de Tilisarao a nombre de Juan Alberto Salvagno y Olga Maria Salvagno.
- 2. Imponer las costas al actor.

- 3. Regular los honorarios del letrado patrocinante Dr. Francisco José Muñoz en el 13 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado como apoderado, ello siguiendo las pautas de la LH. A los efectos de determinar el 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, <u>VISTA</u> 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 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 en el sistema informático por la **DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO**, jueza, 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.