



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

SENTENCIA DEFINITIVA Y NÚMERO CIENTO VEINTIOCHO.

Concaran, San Luís, veintitres de noviembre de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **GALLI MARIA CAROLINA Y OTRA S/POSESION VEINTEAÑAL EXPTE. Nº 177760/9**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs 11/14 se presenta por derecho propio MARIA CAROLINA GALLI DNI Nº 20.572.815, 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 campo ubicada en Ruta Provincial Nº 28, Paraje Los Chañaditos, Departamento Junín, Partido Santa Rosa, provincia de San Luís, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Roberto G, Martínez, y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 29 de mayo de 2009 bajo el Nº 6/224/08 se designa como Parcela "A" con una superficie total de CINCO HECTAREAS, CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS CON OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS, (5 has 5.642,82 m²) con los límites y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y no se localiza Padrón, Receptoría Santa Rosa.

En cuanto a los hechos relata que accede a la posesión del inmueble objeto de esta acción, por la compra que realizara en fecha 3/3/2008 a María de Las Mercedes Moline, mediante contrato privado de compraventa.

Que el inmueble objeto de este juicio era propiedad de la Sra. Maria Jesús Alfonso y la Sra. Justa Rosa Alfonso, a quienes les había correspondido como únicas sucesoras de Luís Fortunato Alfonso, quien a vez lo había heredado de su

padre don Juan Alfonzo, habiendo ejercido los mencionados una posesión publica pacífica e ininterrumpida de la propiedad por mas de 80 años.

Que con fecha 16/03/2005, Maria Jesús y Justa Rosa Alfonzo, venden y transfieren todos sus derechos hereditarios y posesorios a favor de Mariano Gaston Raffo Magnasco y Maria Mercedes Moline, mediante contrato de cesión de derechos y acciones.

Aclara que Maria Jesus Alfonzo había hecho confeccionar plano de mensura por medio del agrimensor Carlos Gustavo Braekman, el cual se encuentra aprobado por la Dirección provincial de Geodesia y Catastro bajo el N° 6/151/04, de fecha 8 de marzo de 2005, el cual presenta una superficie total 15 hectáreas 2.792,43 m². Posteriormente, en el mes de diciembre del año 2006, Raffo Magnasco y Moline, como condóminos y copropietarios del inmueble acuerdan dividir el condominio que tenían, en forma privada, en un todo de acuerdo al proyecto de división que le realiza el agrimensor Roberto Gabriel Martínez, y que se identifica en el plano, Parcela A y B. una vez realizada esta división Maria De Las Mercedes Moline, transfiere a favor de la actora la superficie que se identifica en el plano 6/224/08, donde se describe la propiedad .

Relata que computando la posesión ejercida primero en la persona de Juan Alfonso luego continuada por Luís Fortunato Alfonso posteriormente por Maria Jesus y Justa Rosa Alfonso, todas ellas por mas de ochenta años, a lo que se debe sumar la posesión ejercida por Raffo Magnasco y Moline, desde la fecha de la compra y hasta la fecha en que Moline le transfiere el inmueble a la actora que le correspondió producto de la división de condominio. Manifiesta otras consideraciones a las que me remito. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs, 52 se amplia demanda en relación a María Cecilia Galli y se acompaña documental.

A fs 55, formula aclaración, atento a que las hermanas María Carolina Galli y María Cecilia Galli han adquirido derechos y acciones posesorias los derechos y acciones posesorios que tenían las herederas de Luís Fortunato Alfonso, sobre

terreno unificado mensurado en el Plano N° 6-136-12, el dominio pretendido, es decir, el objeto del juicio es el inmueble unificado del Plano n° 6-260-12, a lo que me remito en honor a la brevedad.

A fs. 61 se acompaña contestación de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.

A fs 71/72 obra contestación de oficio por el Registro de la Propiedad Inmueble.

En fecha 9/9/2014 se acompaña, Tasa de Justicia y aporte de Colegio de Abogados.

Que en fecha 13/11/2014 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en objeto del juicio resulta ser el plano 6/260/12 y que los actores son las solicitantes de fs. 55.

En fecha 30/4/15, obra publicación de edictos en el Diario de La República y el 15 y 20 de abril en el Boletín Oficial de edictos en el Boletín Oficial los días 15/04/2015 y 20/04/2015 y publicación de edictos en el Diario de la República en fecha 13/04/2015 y 14/04/2015. Y en fecha 17/07/2015, acompaña la segunda publicación de edictos.

Que en fecha 25/3/2015, obra acta de constatación de colocación de cartel, conforme lo prescribe el artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Se corre traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide en fecha 5/9/2015, sin tener objeciones que formular.

Con fecha 3/12/2015, obra Municipalidad de Carpintería y constancia emanada de dicha Municipalidad informando la publicación del edicto

Con fecha 29/5/2017 se acredita el cumplimiento del Art. 914 CPCC habiendo notificado a la Fiscalía de Estado y a los colindantes la promoción de autos

Con fecha 6/07/16 se abre la causa a prueba, proveyéndose las pruebas ofrecidas por la actora en fecha 5/10/2016, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 26/09/16, obra informe del actuario por medio del cual se adjunta CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 22/09/16.

Con fecha 26/10/16 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 01/12/16, se clausura el periodo de prueba.

Con fecha 10/12/16 obra constancia de la presentación de alegatos por parte de la actora.

Con fecha 16/02/17, el Sr. Defensor de Ausentes contesta la vista conferida.

En fecha 22/03/17 obra oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, (Plano 6-260-12; no afecta tierras fiscales).

Con fecha 21/04/17 se acompaña empadronamiento provisorio.

en fecha 23/7/2017 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, que informa que se encuentra en tramite el empadronamiento provisorio a nombre de Maria Carolina Galli y Maria Cecilia Galli.

Con fecha 26/07/17, 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 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", la actora debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

En autos, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes en fecha 26/10/2016, donde la Sra. Graciela Dal Brollo declara: "A LA SEGUNDA: Para que diga si conoce el lote que las actoras mensuraron, Responde: Si lo conozco esta a mitad de camino que sube por la planta recicladora El Jote, ruta Nº 28 que va desde la autopista hasta la Ruta Nº 1, subiendo hacia el lado sur.- A LA TERCERA: Para que diga si sabe si tiene mejoras el lote. Responde: De lo que me acuerdo tiene bastante alambrado perimetral no sabría decir cuanto, aguadas, un galpón que mejoraron mucho que se amplió, frutales muchos frutales que plantaron ellas, una parte del lote se quemó por un incendio de la zona.- A LA CUARTA: Para que diga si tiene animales. Responde: Hay un caballo.- A LA QUINTA. Para que diga algún otro acto posesorio. Responde: Sembraron todos los frutales, una huerta, una pileta de lona, las mejoras en el galpón lo ampliaron y lo embellecieron A LA SEXTA: Para que diga si sabe desde cuando las actoras tienen el inmueble. Responde: Asociándolo a otros hechos desde el año 2008 mas o menos.- A LA SEPTIMA: Para que diga como sabe los hechos. Responde: Porque pase por el lugar y por comentarios de Carolina en el trabajo, por lo que ella contaba el entusiasmo que tenían por el lugar.

Jorge Eduardo Ashworth, declara. A LA SEGUNDA: Para que diga si conoce el lote que las actoras mensuraron, Responde: Si, bajando por Carpintería donde termina la cuneta unos 200 metros, bajando a mano izquierda.- A LA TERCERA: Para que diga si sabe si tiene mejoras el lote. Responde: Si, alambre casi todo falta un pedazo alambre perimetral, un galpón, tiene plantación de árboles frutales, un caballo, una tranquera de alambre,- A LA CUARTA: Para que diga si tiene animales. Responde: Hay un caballo.- A LA QUINTA. Para que diga algún otro acto posesorio. Responde: Todo lo dicho no recuerdo mas.- A LA SEXTA: Para que diga si sabe desde cuando las actoras tienen el inmueble. Responde: Hará unos siete años o mas no recuerdo, siete o 10 años porque después compraron una fracción mas.- A LA SEPTIMA: Para que diga como sabe los hechos. Responde: Porque conozco a Carolina hace 15 años.-.

El Sr. Franco Ángel Jesus Martín, declara. "A LA SEGUNDA, para que diga si conoce el lote que las actoras mensuraron. Responde: que si, lo conozco, esta

ubicado de la rotonda de Carpintería hacia el oeste, siete Km. aproximadamente. Tiene una Servidumbre de Paso aproximadamente de 200 metros a la izquierda y ahí se encuentra el campito.- A LA TERCERA: Para que diga si sabe si tiene mejoras el lote. Responde: que si, porque yo en una oportunidad le cambie la cerradura a un galponcito viejo y vi después que lo habían ampliado, lo habían agrandado, aparte de los frutales, hay un galponcito en donde ampliaron e hicieron una vivienda. A LA CUARTA: Para que diga si tiene animales. Responde: que si, tiene un caballo. A LA QUINTA: para que diga algún otro acto posesorio. Responde: que tienen frutales, tiene una aguada, una pequeña represa, se que la otra vuelta se le había quemado una parte del alambre, en un incendio que no se la fecha. A LA SEXTA: Para que diga si sabe desde hace cuanto las actoras tiene el inmueble. Responde: que yo los conozco a ellos desde hace diez o doce años y se que ya tenían la propiedad. A LA SEPTIMA: Para que diga como sabe los hechos. Responde: que yo he ido al campo porque fui a cambiarle una vez la cerradura y se ir a buscar al esposo de Carolina que es veterinario porque yo también tengo animales

El día 22 de setiembre del 2016, me constituí en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura N° 6/260/12, Parcela 2076, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

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.

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 descritos, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpen esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

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, el promoviente, ha manifestado en su escrito inicial como fecha de inicio de la posesión el 3 de marzo del 2008, obrando a fs. 6 del expte papel contrato de compraventa, por la cual, le compro a la Sra. Maria Mercedes Moline el inmueble cuya superficie, limites y demás datos obran en plano de mensura 6/151/04, (fs. 5). Que a su vez le correspondía dicha parcela a Maria Mercedes Moline, en virtud de contrato cesión de derechos y acciones hereditarios y posesorios de fecha 16/05/2005, (fs. 3) efectuada por Maria Jesus y Justa Rosa Alfonzo. A su vez a las cedentes les correspondía como únicas sucesoras de Luis Fortunato Alfonzo, quien a su vez lo había heredado de su padre Juan Alfonzo, quienes habían ejercido la posesión por más de ochenta años.

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 loos contrtos de venta de cesiones de derecho de fojas 3 y 6 entiendo acreditado el "vinculo de derecho" entre las posesiones invocadas por la actora.

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.

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 GALLI MARIA CAROLINA y GALLLI MARIA CECILIA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de las actoras por vía de usucapión, tomando como fecha de inicio de la posesión, el día del 3/3/2008.

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 la demandada persona fallecida, 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 abogados Eduardo Eladio Ponce y Gaston Laclau Ugarteche en el 12 % del monto del proceso, en forma conjunta, correspondiendo el 30 % para el Dr. Ponce y el 70 % al Dr. Laclau Ugarteche, debiendo adicionarse el 40 % para el que hubiere actuado como apoderado, 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 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, 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 GALLI MARIA CAROLINA DNI N° 20.572.815 y la Sra. GALLI MARIA CECILIA, con fecha de inicio de la posesión 3/3/2008, de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado Camino Vecinal Los Chañaritos, partido Santa Rosa, departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad al plano de mensura 6/260/12 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Luis E Ibarra y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 15 de noviembre de 2015 se designa como PARCELA “2076” y posee las

dimensiones y linderos de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 76, con una superficie total de SEIS HECTAREAS CON NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (6 Has 9.374,64 m²). Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Padrón 15/11/2012 de la Receptoría de Santa Rosa. Observaciones: Padrón registrado a nombre de MARIA CAROLINA GALLI Y MARIA CECILIA GALLI con una superficie de 6 Has. 9.374,65 m² del cual se afecta la superficie de mensura. El presente se superpone totalmente con parte de los planos N° 6/150/04 realizado por el Agrim. Carlos Gustavo Braeckman, registrada con fecha 11/1/2005. totalmente con la mensura aprobada bajo el n° 6/224/08 realizada por el agrimensor Roberto G. Martínez con fecha 29/5/09. parcialmente con la mensura aprobada bajo el n° 6/151/04 realizada por el agrimensor Carlos Gustavo Braeckman con fecha 8/3/05. se superpone totalmente con la mensura aprobada bajo el n° 6/136/12 realizado por el Agrim. Luis E Ibarra en fecha 15 de noviembre 2012.

2. Imponer las costas a las actoras.
3. Regular los honorarios de los abogados Eduardo Eladio Ponce y Gaston Laclau Ugarteche, en el 12 % del monto del proceso, en forma conjunta, correspondiendo el 30 % para el Dr. Ponce y el 70 % al Dr. Laclau Ugarteche, del Dr. Laclau Ugarteche, debiendo adicionarse el 40 % para el que hubiere actuado como apoderado, 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 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 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 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.