



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 CUARENTA Y NUEVE.

Concaran, San Luís, veintitrés de marzo de dos mil dieciocho.

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "BOTTINI JUAN ROBERTO C/BRANDOSSI JORGE DANTE Y OTROS-POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE N° 242826/12, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que en fecha 1/10/2012 se presenta el Sr. BOTTINI JUAN ROBERTO, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteñal tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado San Francisco-Los Piquillines, partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, Prov. de San Luís, que de conformidad al plano de mensura 4/38/12 confeccionado por el Ing. Agrimensor Mauricio T. Aguil y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 6 de junio de 2.012 se designa como PARCELA "A" con una superficie total de TREINTA Y UN HECTAREAS, CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CON SETENTA DECIMETROS CUADRADOS (31 Has 4.772 m<sup>2</sup> 70 dm<sup>2</sup>), con los linderos, medidas, superficie 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 bajo la Matrícula 6-4.919, de Chacabuco, R° 6, A° 13, 15, 16 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 4.990, Receptoría de Tilarao (S.L).

En cuanto a los hechos, relata el actor que el inmueble objeto de autos, lo adquirió mediante boleto de cesión de derechos y acciones posesorias de fecha 8/08/2012 al Sr. José Faustino Torres, compuesta de por una fracción de 24 Has., y otra fracción de 7 has, 5 mil metros cuadrados.

Que el actor continuo con la posesión ejercida por el cesionario desde hace mas de 50 años, de forma continua, pacifica e ininterrumpida. Le correspondía al Sr. José Faustino Torres por derechos indivisos que adquiriera a los Sres. Pedro Teodoro, Rosario María Gregorio Delfin, Argentino Dionisio y Alberto Videla mediante Escritura N° 113 de fecha 17/08/1993.

En relación a los actos posesorios llevados a cabo por el actor, refiere que el inmueble se encuentra cerrado perimetralmente con alambre de 6 hilos, una

tranquera, picadas, se lo destina a la agricultura, más precisamente al cultivo de soja, habiendo llevado a cabo diversos arreglos en el inmueble. Expresa demás apreciaciones en relación al carácter de la posesión, carácter y publicidad, fundando en derecho, remitiéndome a lo allí dicho. Funda en derecho su petición y ofrece prueba.

A fs. 44, se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de CARLOS DANTE BRANDOSI, ANGELA LAURA CHIAVETTO, JORGE ANTONIO BRANDOSI, ROSARIO MARIA VIDELA, GREGORIO DELFIN VIDELA, ARGENTINO DIONISIO VIDELA, JOSE FAUSTINO TORRES Y ALBERTO VIDELA y/o sus herederos y/o contra quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezca a estar a derecho.

A fs. 53/56 se acompañan edictos citatorios los que se han publicado por el término y con las enunciaciones de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, tal como lo informa el Actuario con fecha 8/08/16.

Que a fs. 46/49 obra acta de constatación de colocación de cartel y vista fotográfica, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 19/10/14 se acompañan cédulas diligenciadas a los demandados: (se informa que Jorge Dionisio Videla es persona fallecida).

Con fecha 23/10/14 se acompaña constancia de recepción de la notificación correspondiente a Alberto Videla, Gregorio Delfín Videla y Rosario María Videla.

Con fecha 8/11/14 obra cédulas diligenciadas a Brandossi Jorge Antonio, Chiavetto Ángela Laura y Brandossi Carlos Dante.

Con fecha 24/09/15 obra cédula diligenciada a SANTIAGO E. ARIEL VIDELA.

Con fecha 18/11/15 obran cédulas de notificación a los Sres. Stella Maribel Videla y Santiago Edgar Ariel Videla.

Con fecha 14/01/16 se adjunta notificación personal de los Sres. Videla Stella Maribel y Videla Santiago Edgar Ariel de la tramitación del presente juicio.

Con fecha 5/02/16 y 18/02/16 se notifica personalmente el Sr. Brandossi Jorge Antonio de la tramitación del presente juicio.

Con fecha 4/05/16 se adjunta escrito suscripto por los Sres. Videla Stella Maribel y Videla Santiago Edgar Ariel donde se allanan a la presente demanda y solicitan la eximición de costas del proceso.

Con fecha 28/07/16 se allana el Sr. Brandossi Jorge Antonio a la presente demanda y solicita eximición de costas.

Con fecha 19/08/16, el Defensor de Ausentes de la 3ra. Circunscripción Judicial con asiento en la localidad de Concaran, asume la representación de los ausentes.

Con fecha 31/08/16 se abre la causa a prueba, proveyéndose en fecha 27/10/16 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 21/10/16 obra informe del actuario, quien informa que el día 13/10/16 se realizó inspección judicial en los presentes autos, cuya filmación obra en archivo adjunto.

Con fecha 29/11/16 obran testimoniales recepcionadas en sede judicial.

Con fecha 22/12/16 se acompaña informe de domino del inmueble y de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no existe modificación ni superposición).

Con fecha 30/12/16 obra informe de la Dirección provincial de Catastro y Tierras Fiscales (certificado de avalúo fiscal e informe catastral).

Con fecha 3/03/17 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Defensor de Ausentes, quien es expide con fecha 29/08/17 sin objeciones que formular.

Con fecha 29/05/17 se deja constancia de la presentación de alegatos por parte de la actora.

En fecha 01/08/17 obra informe del actuario, que el día 25/7/2017 se realizó nueva inspección judicial en los presentes autos, cuya filmación obra en archivo adjunto.

Con fecha 31/10/17 obra informe de domino actualizado del inmueble objeto de autos.

Con fecha 6/11/17 se acompaña certificado de Libre Deuda.

Con fecha 8/11/17 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 hechos ut-supra efectuado y constancias de autos, meritar 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. Asimismo, corresponde analizar si se han probado las defensas esgrimidas por las demandadas.

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 demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes con fecha 29/11/16, de donde surge el siguiente relato: "...El Sr. Germán Gerardo Leguizamón, relata: "A LA SEGUNDA: Si lo conozco pega con La Estanzuela al norte.- A LA TERCERA: El Sr. Bottini, debe hacer unos cuatro o cinco años más o menos.- A LA CUARTA: Alambre perimetral, siembra, se usa más que todo para siembra.- A LA QUINTA: El Sr. Bottini.- A LA SEXTA: Al Sr. Bottini.- A LA SEPTIMA: Creo que nadie.- A LA OCTAVA: A José Torres.- A LA NOVENA: El Sr. Torres le compra a la Sucesión Videla, habrá sido en los años 90 más o menos.- A LA DECIMA: Nací y me crié en la zona.- A LA DECIMO PRIMERA: Pienso que todo el mundo de la zona.-.

Felipe Neri Suarez, relata: "...A LA SEGUNDA: Si lo conozco.- A LA TERCERA: Bottini hará unos cuatro o cinco años.- A LA CUARTA: Si tiene alambre, sembrado, arregla el comino.- A LA QUINTA: Bottini.- A LA SEXTA: Al Sr. Bottini ahora.- A LA SEPTIMA: ninguna nada más que Bottini.- A LA OCTAVA: A José Torres.- A LA NOVENA: Torres le compró a los hermanos Videla como en el año 1990 más o menos.- A LA DECIMA: Porque somos todos conocidos yo vivo en el pueblo y José Torres es vecino mío.- A LA DECIMO PRIMERA: Si casi todo el pueblo y la gente del campo.-

Salvador Torres, relata: "A LA SEGUNDA: Si lo conozco.- A LA TERCERA: Bottini.- A LA CUARTA: Han alambrado y lo trabajan siembran para pastoreo.- A LA QUINTA: Bottini, él ha alambrado.- A LA SEXTA: Al Sr. Bottini, él es.- A LA SEPTIMA: No se.- A LA OCTAVA: A José Faustino Torres.- A LA NOVENA: Lo habrá comprado no se a quien.- A LA DECIMA: Lo sé por ser de la zona.- A LA DECIMO PRIMERA: Si pueden saberlo los vecinos.-

Pedro Humberto Andrada, relata: "...A LA SEGUNDA: Si lo conozco.- A LA TERCERA: El Sr. Bottini, 4 o 5 años hace.- A LA CUARTA: Las mejoras ha alambrado y siembran.- A LA QUINTA: Bottini ha realizado las mejoras.- A LA SEXTA: Al Sr. Bottini.- A LA SEPTIMA: No, no conozco a nadie.- A LA OCTAVA: A José Torres.- A LA NOVENA: Torres lo compró a los hermanos Videla, hace varios años, calculo que más de 20 años, no recuerdo bien.- A LA DECIMA: Porque somos vecinos y nos conocemos todos.- A LA DECIMO PRIMERA: Si todos los vecinos. 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 28/07/17, la Dra. Vilma Simioli, Secretaria del juzgado, juntamente con la abogada del actor, Dra. Paola Vila, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/38/12 de la Parcela A, remitiéndome a dicha constatación, la que también 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 tales como alambrar, cultivar soja, construir un camino de acceso al inmueble y mantener el predio, etc.), no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, que si bien han sido invocadas, no han sido probadas.

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, el promoviente ha demostrado la posesión del inmueble objeto de autos, ello desde el 8/08/2012, conforme cesión de derechos y acciones posesorias obrante en la causa a fs. 26/27. Asimismo, ello ha sido corroborado por las testimoniales rendidas, las que resultan ser contestes entre si y brindadas por vecinos del lugar del inmueble, lo que hace que adquieran relevante valor probatorio. También se encuentra debidamente acreditada la accesión de posesiones invocada, ello en

virtud de la documental de fojas 26/27, la que tiene sus firmas certificadas, y las declaraciones testimoniales ya merituadas. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción, ello en virtud de instituto de accesión de posesiones.

Que en mérito a los antecedentes mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, los actores han satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley Nro. 14.159 y sus modificaciones, siendo que la demandada no ha logrado desvirtuar dicha prueba, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por BOTTINI JUAN ROBERTO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor, por vía de usucapión, teniendo como fecha de inicio de la posesión del actor, 8/08/2012, (Art. 1905 Cod. Civ).

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, y en concordancia con lo prescripto por los Arts. 68 y sges. del CPCC., tengo presente que no ha existido oposición alguna, habiendo los demandados prestado conformidad al presente tramite con eximición de costas, impongo las costas del proceso al actor, regulando los honorarios de la Dra. Paola Vila en el 15 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado como 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 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 las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C., principios generales del Derecho, 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 BOTTINI, JUAN ROBERTO, DNI N° 10.437.058, con fecha de inicio de la posesión del actor, 8/08/2012, de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado San Francisco-Los Piquillines, partido Estanzuela Departamento Chacabuco, provincia de San Luís,

que de conformidad al plano de mensura 4/38/12 confeccionado por el Ing. Agrimensor Mauricio T. Aguil y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 6 de junio de 2.012 se designa como PARCELA "A" con una superficie total de TREINTA Y UN HECTAREAS, CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CON SETENTA DECIMETROS CUADRADOS (31 Has 4.772 m<sup>2</sup> 70 dm<sup>2</sup>), con los linderos, medidas, superficie 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 bajo la Matrícula 6-4.919, de Chacabuco, R° 6, A° 13, 15, 16 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 4.990, Receptoría de Tilisarao (S.L).

2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios de la Dra. Paola Vila en el 15 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado como apoderada; ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia. 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.*