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 SETENTA Y SIETE.-

Concaran, San Luís, nueve de noviembre de dos mil dieciocho.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "PINASCO VICTOR HUGO JUAN COUSTE ANTONIO ALBERTO Y OTRO S/POSESION VEINTEAÑAL" ORALIDAD- EXPTE. Nº 196538/10, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Que a fs. 17/18 se presentan a través de apoderado, los Sres. PINASCO VICTOR HUGO JUAN, COUSTE ANTONIO ALBERTO y VICTOR MURATORE promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que son poseedores a título de dueños de una fracción de terreno ubicada en el lugar denominado Cañada Verde, Partido Santa Rosa, Departamento Junín, Provincia de San Luis, que de conformidad al Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y registrado provisoriamente en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 19 de Junio de 2008, bajo el Nº 6/252/08, se designa como Parcela "A" y Parcela "B". Medidas: **PARCELA A**: con una superficie de TREINTA Y CUATRO HECTAREAS, MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (34 Has 1.895 m²), **PARCELA B**: con una superficie de OCHO HECTAREAS, OCHO MIL SETECIENTOS ONCE METROS CUADRADOS (8 Has 8.711 m²). Ambas parcelas cuentan con los linderos, observaciones y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura Nº 6/252/08 al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 2 de Junín, Folio 226, N° 352 y se encuentra empadronado bajo el Padrón N° 13 de la Receptoría de Santa Rosa.

En cuanto a los hechos manifiestan que han accedido al inmueble objeto del presente juicio por la posesión publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria desde el año 2007, fecha en que

los actores lo adquirieron por la compra venta de acciones y derechos posesorios ante Escribano Público (fs. 12,13, sellado y legalizado Escritura 255, el 30 de noviembre de 2007), los actores Víctor Muratore, Pinasco Víctor Hugo y Antonio Alberto Couste por Eduardo Zavala, en su carácter de vendedor.

Que a la cedente le correspondía el inmueble citado por ser heredero de Adelina Zavala quien era hija de Jesús Zavala (abuelo) el cual le correspondió por ser heredero de Paula Gallardo de Zavala (bisabuela del cedente) y quien accede a dichos inmuebles por instrumento privado de partición efectuado el 10 de marzo de 1925. A partir del fallecimiento de Adelina lo recibe en carácter de heredero su hijo, Eduardo Zavala. En cuanto al carácter de la posesión, la misma ha sido ejercida en forma pública, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria por un lapso de tiempo mayor a sesenta años, la que no ha sido objeto de oposición alguna. Ofrece prueba en que funda su acción.

En fecha 10/12/10 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de PAULA GALLARDO DE ZAVALA 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.

Con fecha 16/11/17 se acredito mediante la información sumaria el fallecimiento de la demandada. Siendo en fecha 4/12/2017 asume la representación el Defensor de ausentes de Concaran.

A fs. 46 obra acta de colocación cartel indicativo conforme lo prescribe el art 146 del CPCC, realizado por el oficial de justicia, lo que garantiza la publicidad de la presente acción. A fs. 56/60 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos.

Con fecha 14/12/17 se lleva a cabo audiencia preliminar, con la presencia del Dr. Mario Eugenio Mini apoderado de los actores, proveyéndose la prueba ofrecida, habiéndose proveído conforme protocolo de prueba del proyecto de oralidad, fijándose audiencia de vista de causa.

Con fecha 26/4/18 acompaña informe de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales e Informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

En fecha 18/5/18 obra informe del actuario, quien informa que el día 17/5/18 se realizó inspección judicial en los presentes autos, cuya filmación obra en archivo adjunto.

Con fecha 3/7/18 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa, cuya video registración obra en adjunto, donde se produce la prueba testimonial, y previo informe del actuario sobre la prueba producida se clausura el periodo de prueba, alegando in voce el apoderado de los actores, Dr. Mario Eugenio Mini, corriéndose VISTA al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 25/7/18, sin objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 13/8/2018 el apoderado del actor acompaña constancia de condición ante la AFIP.

Con fecha 26/7/18 se llama autos para dictar sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hecho ut-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, 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"; los actores deben demostrar que tienen 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 videofilmadas obrantes en autos en archivo adjunto, las que resultan contestes entre si, en relación al tiempo de la posesión que invoca, habiendo sido brindadas por vecinos del lugar. Testimoniales obrantes en fecha 3/7/2018, quienes refieren; "*que conocen el inmueble que antes el terreno lo poseía desde el año 2007, el Sr Eduardo Zavala que este era heredero… quien lo había poseído por más de veinte años…*". 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 15/03/18, la secretaria del Juzgado, Dra. Rosana Cuevas, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación

al Plano de Mensura 6/252/08 Parcela A y B, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con 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 mantener los alambres, tener animales y construir, 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, la promoviente ha demostrado que posee el inmueble desde la cesión de derechos que el efectuara EDUARDO ZAVALA, ello en fecha 30/11/07, y que anteriormente el inmueble era poseído por Paula Gallardo de Zavala Paula, madre del cedente, esposa del hijo de la mencionada Sra. Adelina Zavala. Que ello surge de las testimoniales rendidas en la vista de causa, y resulta coincidente con la documental de fs. 12/20.

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 inicio de la posesión de la actora, la fecha

de celebración del contrato de cesión obrante en fecha 20/9/17, 10 de diciembre de 2005 (articulo 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 PINASCO VÍCTOR HUGO, COUSTE ANTONIO ALMERTO y MURATORE VÍCTOR en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, lo que así dispongo.

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 el demandado persona fallecida, 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 Dr. Mario Eugenio Mini en el 14 % del monto del proceso, con mas el 40% si 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 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 VÍCTOR HUGO PINASCO DNI N° 6.143.687, ANTONIO ALBERTO COUSTE DNI N° 6.142.558 y VÍCTOR MURATORE DNI N° 11.126.546, con fecha de inicio de la posesión 30 de noviembre del año 2007, de una

fracción de terreno ubicada en el lugar denominado Cañada Verde, Partido Santa Rosa, Departamento Junín, Provincia de San Luis, que de conformidad al Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz y registrado provisoriamente en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 19 de Junio de 2008, bajo el Nº 6/252/08, se designa como Parcela "A" y Parcela "B". Medidas: **PARCELA A**: con una superficie de TREINTA Y CUATRO HECTAREAS, MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (34 Has 1.895 m²), **PARCELA B**: con una superficie de OCHO HECTAREAS, OCHO MIL SETECIENTOS ONCE METROS CUADRADOS (8 Has 8.711 m²). Ambas parcelas cuentan con los linderos, observaciones y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura Nº 6/252/08 al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 2 de Junín, Folio 226, N° 352 y se encuentra empadronado bajo el Padrón N° 13 de la Receptoría de Santa Rosa.

2) Imponer las costas a los actores.

3) Regular los honorarios del letrado patrocinante MARIO EUGENIO MINI en el 14 % del monto del proceso, con más el 40% si hubiere actuado como apoderado. 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.

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.

*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.