



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 CINCUENTA Y NUEVE.-

Concarán, San Luís, ocho de mayo de dos mil diecinueve.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "CESERE OSBALDO JOSE Y CESERE OMAR ALBERTO C/PEREZ SEGUNDO F. Y LUCINDA MANUELA PEREZ DE AGUILAR S/POSESION VEINTEAÑAL-ORALIDAD" EXP 176903/8, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 17/19 se presentan los Sres. OSVALDO JOSÉ CESERE, DNI N° 6.406.635 y OMAR ALBERTO CESERE, DNI N° 12.456.518, 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 el lugar denominado Paso de los Algarrobos, Partido Renca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 4/126/06, confeccionado por el Agrimensor Mario Raúl Balmaceda y registrado provisoriamente en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro en fecha 19 de Enero de 2007, se designa como PARCELA "A" con superficie total de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE HECTAREAS, NUEVE MIL DIEZ METROS, CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS (159 Has. 9.010,40 m²) con los linderos, medidas y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura N° 4/126/06, al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 15 de Chacabuco, Folio 307, N° 2047, y se halla empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 141 de la Receptoría de Tilisarao, en mayor superficie.-

En cuanto a los hechos manifiesta los promoviente relatan que son poseedores a título de dueños del inmueble a usucapir en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de veinte años al día de la fecha y que accedieron a dicha

posesión, por compra que le efectuaran al Sr. Hugo Pozo mediante Cesión de Derechos y Acciones de 159 hectáreas (Escritura N° 288 de fecha 5/12/16). A su vez a Hugo Pozo le correspondía por los derechos emergentes del contrato de compraventa que le hiciera el Sr. Néstor Leopoldo Martínez en fecha 31 de Julio de 2.000, quien a su vez le correspondía por contrato de cesión que le hiciera a su favor el Sr. Juan Rogelio Gallego en fecha 27/2/1995, ambos negocios realizados por instrumentos privados, luego protocolizados por Escritura N° 287, el día 4/12/1995. Por su parte al Sr. Juan Rogelio Gallego le correspondió por Cesión que le hiciera Ángel Sanmartino mediante Escritura N° 40 autorizada por el Escribano Felipe Aviani. Por último, al Sr. Sanmartino le correspondió por cesión que le hiciera Martín Pérez López, mediante Escritura N° 196 de fecha 12 de diciembre de 1974, autorizada por el Escribano Robindo Ortiz Calderón.

En cuanto a los actos posesorios, expresan que el inmueble se encuentra totalmente cerrado con alambre de cinco hebras, desmontado y limpio, es utilizado para la explotación de animales vacunos, como así también se realizan siembras para forrajes, también existen bretes, corrales, pozo de agua, instalación eléctrica, y una vivienda. Efectúa demás consideración respecto de la legitimación pasiva a las que me remito en honor a la brevedad. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 56 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de SEGUNDO F. PEREZ y LUCINDA MANUELA PEREZ DE AGUILAR 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. 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. 69, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 70.

A fs. 57 obra acta de colocación de cartel indicativo del inmueble, con lo que se ha dado publicidad del presente proceso.

A fs. 75 toma participación Ricardo Dante Loyola, en su carácter de representante de los actores.

A fs. 102 comparece el Dr. Luna y amplia demanda, en contra de Segundo F. Pérez y Lucinda Manuela Pérez De Aguilar, acompaña documental.

A fs. 105 y fs. 108/vta obra contestación de oficio de la Secretaría Electoral de la Nación y del Correo Argentino- Sucursal Tilisarao, informando en relación a lo solicitado que no se encuentra registro de los demandados.

A fs. 120 obra contestación del juzgado de Paz de Tilisarao que informa que Segundo Pérez y Lucinda Manuela Pérez De Aguilar no encuentran domiciliados ni registrados en esa localidad, a fs. 122 obra contestación de oficio de la Policía de Tilisarao, con resultado negativo sobre lo solicitado.

A fs. 135 obra contestación de oficio del Registro Civil de la Prov. de S. Luis, informando que con los datos aportados no se encuentran antecedentes de los demandados.

A fs. 139/141 obra testimoniales en sede judicial, (información sumaria).

A fs. 147 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales de la prov. de S. Luís, informando que no se registra sucesión a nombre de los demandados.

A fs. 158 obra informe de dominio del inmueble objeto de autos.

A fs. 160/169 obra certificado de Libre deuda de impuestos territoriales.

A fs. 174 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, que respecto del Plano 4/126/06 (no existe superposiciones ni modificaciones).

Con fecha 19/4/17 obra acta de notificación de la demanda labrada por el juez de paz de La Toma a la Sra. PEREZ LUCINDA.

Con fecha 27/11/17 se adjunta cédula de notificación dirigida a LUCINDA PEREZ.

Con fecha 22/3/18, (MARCO DEL PROGRAMA DE ORALIZACION DE LOS PROCESOS CIVILES), se abre la causa a prueba, fijándose audiencia preliminar para el día 6 de junio de 2018.

Con fecha 6/6/18 se lleva a cabo audiencia preliminar, no habiéndose presentado las partes, se provee las pruebas ofrecidas, conforme protocolo de prueba del proyecto de oralidad. Se fija audiencia de VISTA de CAUSA para el día 25 de setiembre de 2018.-

Con fecha 3/8/18 obra informe del actuario de la reserva por Secretaria CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 26/07/18 en los presentes autos.

Con fecha 24/9/18 obran informes de dominio y de Catastro y Tierras Fiscales, informando este último, que el inmueble que se está afectando identificado con nomenclatura tributaria N° 11-141 con inscripción de dominio (Tomo 15 de Chacabuco-Folio 307- N° 2047), registra otra afectación según plano 04/237//2012 y este último plano se superpone al plano 04/126/2006.

Con fecha 25/9/18 se lleva a cabo la audiencia de VISTA de CAUSA cuyo video registración obra en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial y la Secretaria efectúa informe del actuario sobre la prueba producida.

Con fecha 27/9/18 obra adjuntos estado deuda por todo el padrón y plano de mensura (N° 4/237/12), mencionado en el informe de la Dirección Provincia de Ingresos Públicos, área Catastro, clausurándose el periodo de prueba con fecha 2/10/18 y corriéndose vista al Defensor de ausentes subrogante quien la contesta en fecha 9/10/18 sin objeciones a la prueba producida.

Con fecha 13/11/18 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, 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. Asimismo, corresponde analizar si se han probado las defensas esgrimidas por las demandadas.

En primer lugar, y en relación a los extremos que debió probar el actor, con relación al "ANIMUS DOMINI"; se debe demostrar que el promoviente tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el cómo verdadero dueño.

En autos, los actores han demostrado a través de la prueba rendida en la causa, en especial testimoniales videofilmadas las que obran en archivo adjunto en sistema, testimoniales que resultan contestes entre sí y con el resto de la prueba producida en relación al tiempo de la posesión que invocan y carácter de la misma, así como también el antecesor en la posesión. Que de los relatos brindados por los testigos ofrecidos por los actores, se desprende que son personas que conocen a los actores, por ser vecinos y por lo tanto viven muy cerca del inmueble en cuestión, asimismo pueden reconocer el inmueble objeto de autos en cuanto a sus colindantes, límites, y medidas aproximadas. Asimismo, son coincidentes los relatos de todos los testigos en cuanto afirman que el inmueble lo posee Omar Cesere desde hace aproximadamente 10 años como dueño y antecesor de la posesión del Sr. Pozo y anteriormente el Sr. Martínez quienes eran los anteriores poseedores, destacando que han ejercido la posesión en calidad de dueños, llevando a cabo diversas mejoras a la vista de todo el vecindario sin ser molestados por persona alguna.

Que en fecha 26/07/18, Secretaria del juzgado, juntamente con el actor y sus abogados se constituye en el inmueble objeto de autos, Plano de Mensura N° 4/126/06, Parcela A, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas y el resto del plexo probatorio.

Cabe destacar además que en la inspección ocular de fecha 26/7/18, se puedo constatar que en el campo hay un cuidador, Luis Carneira, encargado del campo, y el inmueble se encuentra cerrado en todo su perímetro con alambrado, se observan animales vacunos, un galpón, pileta y numerosas maquinarias agrícolas.

Así, entiendo que las declaraciones merituadas logran demostrar las afirmaciones efectuadas por los actores en su escrito de demanda y se condicen con las demás pruebas aportadas.

Así, surge acreditada con grado de convicción suficiente la posesión invocada por el actor, por lo que entiendo, 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, 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, los promovientes han demostrado la posesión del inmueble objeto de autos, ello conforme cesión de derechos y acciones obrante en la causa, habiéndose acreditado asimismo la posesión de los anteriores dueños.

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 posesión invocada, ello en virtud de la documental acompañada en autos y de las declaraciones testimoniales ya meritadas.

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 la unión de posesiones.

Que en mérito a los antecedentes mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, la actora ha 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 OSVALDO JOSÉ CESERE y OMAR ALBERTO CESERE en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores, por vía de usucapión, teniendo como fecha de inicio de la posesión la fecha de la escritura N° 288 de cesión de derechos y acciones posesorias, ello el 5/12/2006, (Art. 1905 Cód. 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, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 CPCC), toda vez que, al ser los demandados personas con domicilio desconocido, 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 a los actores, regulando los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda de la siguiente forma: Dr. MARIO MINI, RICARDO DANTE LOYOLA, LUIS CLAUDIO LUNA, ROALD BARTOLOMÉ CATTANEO y JENNIFER PÉREZ CORVALAN en el 15 % del monto del proceso, ello en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 30 % para el Dr. MINI, el 30 % para los Dres. LOYOLA y LUNA en partes iguales y el 40 % restante para los Dres. CATTANEO y PÉREZ CORVALAN en partes iguales, ello teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en las distintas etapas del presente proceso. Al porcentaje regulado deberá adicionarse el 40 % para aquel profesional que actuó en el carácter de apoderado, 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 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 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 OSVALDO JOSÉ CESERE, DNI N° 6.406.635 y OMAR ALBERTO CESERE, DNI N° 12.456.518, con fecha de inicio de la posesión 5/12/2006, de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado Paso de los Algarrobos, Partido Renca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 4/126/06, confeccionado por el Agrimensor Mario Raúl Balmaceda y registrado provisoriamente en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro en fecha 19 de Enero de 2007, se designa como PARCELA "A" con superficie total de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE HECTAREAS, NUEVE MIL DIEZ METROS, CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS (159 Has. 9.010,40 m²) con los linderos, medidas y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura N° 4/126/06, al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 15 de Chacabuco, Folio 307, N° 2047, y se halla empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 141 de la Receptoría de Tilisarao, en mayor superficie.
2. Imponer las costas a los actores.
3. Regular los honorarios de los abogados intervinientes en la presente demanda de la siguiente forma: Dr. MARIO MINI, RICARDO DANTE LOYOLA, LUIS CLAUDIO LUNA, ROALD BARTOLOMÉ CATTANEO y JENNIFER PÉREZ CORVALAN en el 15 % del monto del proceso, ello en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 30 % para el Dr. MINI, el 30 % para los Dres. LOYOLA y LUNA en partes iguales y el 40 % restante para los Dres. CATTANEO y PÉREZ CORVALAN en partes iguales, ello teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en las distintas etapas del presente proceso. Al porcentaje regulado deberá adicionarse el 40 % para aquel profesional que actuó en el carácter de apoderado, 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 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 la 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.-

NOTIFÍQUESE 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