

EXP 324898/18

"COCO DANIEL C/ MANUEL DALMIRO CHAVEZ S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

San Luis, 15 de Abril de 2024

SENTENCIA DEFINITIVA N° 51/2024

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos "EXP 324898/18 " COCO DANIEL C/ MANUEL DALMIRO CHAVEZ S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA", puestos a mi despacho para dictar sentencia definitiva.

DE LOS QUE RESULTA:

Que en A.D. N° 9560956 se presenta el Sr. Daniel Alfredo Coco, D.N.I. N° 17.389.121 con el patrocinio letrado del Dr. Marcos A. Arce Suarez Mat. 1495, y viene a deducir demanda de Posesión Veinteañal en contra de MANUEL DALMIRO CHAVEZ, L.E. N° 3.909.444, y/o sus sucesores, y/o sus herederos, y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado en Calle "Las Lavandas" S/N, de la Localidad de Potrero de los Funes, de esta Provincia de San Luis.- cuya Inscripción de Dominio se encuentra al Tomo 139 (Ley 3236) de Capital.- Folio 371; Número 44.449 – Padrón: 600.974 – Recept. Capital, con los siguientes linderos: Norte: 1 Calle Publica "Las Lavandas".- Sur: Propiedad de Martin Daniel Coco (Parcela 20 – Plano 1/230/06, Padrón: 601.729, Recept. Capital).- Este: Propiedad de Martin Daniel Coco (Parcela 10 – Mzna. B, Plano 4.610 – Padrón: 600.975, Recept. Capital).- Oeste: Propiedad de Martin Daniel Coco (Parcela 8 – Mzna. B, Plano 4.610 – Padrón: 600.973, Recept. Capital). La superficie que encierra el plano citado, es decir de la parcela 22, es de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (496,47 m²), que es la superficie del polígono: A-B-C-D-A; cuyas medidas perimetrales son: Norte: A-B: 13,00 mts.;

Este: B-C: 38,19 mts.; Sur: C-D: 13,00 mts.; y Oeste: D-A: 38,19 mts.; todo según refiere el Plano de Mensura N° 1/177/16, perteneciente al Dpto. Juan Martín de Pueyrredón – Partido Chorrillo.-

Relata que en el año 1990 por Escritura Pública N°48, pasada por ante el Esc. Juan Ángel Carnevale, el Sr. Reinaldo Asdrubal Lucero, L.E. N° 6.794.603, Vende y Transfiere el Dominio, de la propiedad en cuestión y objeto de esta demanda de posesión veinteañal al Don Manuel Dalmiro Chávez, que es quien hoy figura como titular de la misma. El comprador con título Chávez, en este periodo enferma y decide vender la propiedad, así fue que vende a los cónyuges, Juan Carlos Ledezma, L.E. N° 6.811.910, y Dora Raquel del Carmen Brizuela, L.C. N° 6.374.851, ambos domiciliados en Calle Caseros N°48 – Extremo Sur, de esta ciudad, adquieren y/o compran la propiedad, pero la intención era invertir para posteriormente venderla nuevamente, así quedaron, en no hacer la escritura traslativa a favor de ellos, sino, cuando estos la vendan, realizar la escritura directamente de su titular a los compradores; desgraciadamente en ese ínterin fallece Manuel Dalmiro Chávez, y es por ello que en el año 1992, los antes citados Juan Carlos Ledezma y Dora Raquel del Carmen Brizuela, venden obviamente sin título, la propiedad por ESCRITURA PUBLICA DE CESION DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS, cediendo y transfiriendo a la Sra. María Elena Commatteo de Coco, L.C. N° 4.519.576, todos los derechos y acciones posesorias que le corresponden y puedan corresponder sobre el inmueble objeto de esta demanda de posesión veinteañal (parcela N° 9, Mzna. “B” del plano confeccionado por el Ing. Kinsman, N° 4610 y aprobado en fecha 24/11/1967); dicha cesión de derechos y acciones posesorias, se realizó por Escritura N°40, pasada por ante el Esc. Marcelo Quinzio, Tit. del Reg. Not. N° 73 de esta ciudad. Cabe aclarar y/o detallar que la Sra. María E. Commatteo, es la madre de quien hoy intenta la posesión veinteañal de esa propiedad, Don Daniel Alfredo Coco. En fecha 10 de enero del año 2003, por escritura de DONACION N°14, pasada por ante el Esc. Marcelo Fabián Celi Marchetta, titular del Registro Notarial N°2, Don Alfredo Coco, L.C. N° 6.045.651, viudo de Doña María Elena Commatteo, donan junto a sus hijos, y en representación de su cónyuge fallecida, manifestando en dicho contrato

de donación, que el Sr. Alfredo Coco, en nombre de su representada, dona a título gratuito a su hijo Daniel Alfredo Coco (D.N.I. N° 17.389.121), la parcela y/o propiedad objeto de esta demanda de posesión veinteañal, coincidente todos los datos sobre colindantes, superficie y metros del polígono que forma dicha propiedad.-

Es decir, Don Daniel Alfredo Coco, que amén de antes de la donación citada ya había tomado posesión de la misma, es decir la tradición se concretó con anterioridad, según consta en el punto octavo de la escritura N°14.-

Que la propiedad en cuestión entró en posesión de la misma la Sra. María Elena Commatteo de Coco, en el año 1992, continuando dicha posesión por medio de la donación que se realizó y que Ut. Supra. se detalló, a quien hoy quiere obtener el título de propiedad de la misma, es decir a Daniel Alfredo Coco, quien recibe y continua la posesión de dicha propiedad, es decir, queda más que claro que desde el año 1992, la posesión con todos sus requisitos que demostrare en el transcurso de esta presentación, está siendo poseída por el presentante, sumando en esta calidad de poseedor, por más de VEINTISÉIS AÑOS CONTINUOS, ININTERRUMPIDOS, PUBLICO, NOTORIOS, PACIFICA, es decir más que “probada”.

Que los actos posesorios realizados en el lote y/o parcela y/o propiedad objeto de esta posesión veinteañal y/o usucapión, son el objeto de esta demanda está rodeada por propiedades del hijo del presentante es decir de Don Martin Daniel Coco, es decir del hijo del presentante, por donación que le realice por escritura N°190 de fecha 16 de agosto del año 2014, pasada por ante el Escr. Marcelo Fabián Celi Marchetta; estas propiedades, como dije, que rodean la parcela objeto de esta posesión, forma en un todo el conocido “COMPLEJO MARIA ELENA”, todo construido en cemento y que a la fecha consta de más de 10 departamentos y/o cabañas, salón, piscina, todo forestado y de primer nivel, cuyo frente da a la calle, Las Lavandas. Es decir, el lote, la parcela, la propiedad por la cual se está tramitando el título de dominio por medio de esta presentación, se

encuentra rodeada de cabañas y a la vista de todo el mundo, ya que es una de las calles importantes de la localidad de Potrero de los Funes.-

Que es tan público y notorio, y esta tan expuesta la propiedad, a la vista de todos, quienes circulan por la calle Las Lavandas, ya sea en automóvil o quienes transitan por sus veredas, pues pasan frente al complejo citado y con un importante cartel que lo identifica.-

En la propiedad plantó distintas especies de árboles, empezó con la forestación antes del año 2004, con sauces (hoy enormes), paraísos, variedad de siempre verdes, palmeras enanas, variedad de pinos que obviamente superan los años. Posteriormente y ya en el año 2004 construyó una piscina y/o pileta de natación de más o menos 10 mts. x 5 mts. todas con bordes antideslizantes, filtro, bomba, trampolín, etc. La misma es parte del complejo detallado para el esparcimiento de quienes veranean y/o alquilan los departamentos y/o cabañas.

En la entrada a la propiedad, es decir en la parcela objeto de esta posesión, a su izquierda, se encuentran asadores/parrillas que forman parte de los departamentos que colindan con la parcela objeto de esta demanda, todo cuidado, construido, pintado, forestado hasta el más mínimo detalle. El complejo de referencia posee página web con dominio www.complejomariaelena.com.ar, hace esta referencia y/o comentario, pues la publicidad, solicitada por el código civil, hoy y en este caso es mucho más amplia con esta página web y con las redes sociales de la actualidad

Finalmente, ofrece prueba de la que intenta valerse, funda en derecho y solicita dicte sentencia haciendo lugar a la demanda en todas sus partes.

En A.D. N° 10581436 obra contestación de oficio de la Secretaria Electoral Provincial.

En A.D. N° 14815275 obra contestación de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble.

En A.D. N° 11093797 contesta oficio la Municipalidad de Potrero de los Funes, informando que el inmueble a usucapir, no afecta patrimonio municipal.

En A.D. N° 12517526 se provee la demanda, la cual tramitará según las normas del proceso ordinario, ordenándose correr los traslados correspondientes.

En A.D. N° 12910192 obra publicaciones de edictos, de la cual informa secretaria en A.D. N° 13610059 que los mismos fueron presentados por el término de Ley, sin que hasta la fecha se haya presentado persona alguna.

En A.D. N° 13002024 obra acta de constatación de la colocación del cartel indicativo del juicio, realizada por la Juez de Paz de Potrero de los Funes.

En A.D. N° 14004771 se designa al Defensor Oficial para que tome la intervención que pudiere corresponderle.

En A.D. N° 14034623 el Defensor Oficial formula reserva de contestar la demanda después de producida la prueba.

En A.D. N° 14070818 se ordena la apertura a prueba, proveyéndose la misma en fecha 15/10/2020, habiéndose producido la siguiente de acuerdo a lo informado por la actuaria en fecha 30/08/2022:

PARTE ACTORA: Proveyendo la prueba ofrecida en A.D. N° 9560956.-

DOCUMENTAL: Téngase presente.-

INFORMATIVA: oficio a:

1) Dirección Provincial de Catastro y Tierras fiscales, con plano de mensura N° 1/177/16, a fin de que informe si la propiedad por la que se tramita esta posesión veinteañal, afecta tierras fiscales y/o del patrimonio provincial: actuación N°17053779/21

2) Dirección Provincial de Catastro y Tierras fiscales para que informe a nombre de quien se encuentra la propiedad a la que refiere el plano de mensura N° 1/177/16: actuación N°17053779/21

3) Registro de la Propiedad Inmueble con copia de plano para que informe si sobre el inmueble que se tramita esta posesión veinteañal, registra inscripción de dominio: no cumplida (ratifico lo informado precedentemente, atento que de lo manifestado por el profesional la datos proporcionados datan de fecha 12/2/2019 y 5/12/2018 previo a la apertura a prueba)

4) Dirección provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas, para que informe a nombre de quien se encuentra empadronada esta propiedad: negligente mediante auto interlocutorio de fecha 18/2/2022

TESTIMONIAL:

VÍCTOR RUBÉN ABADIE: actuación N°16106926/21

CARLOS SALOMONE: actuación N° 16492643/21

JORGE MARIO BONGIOVANNI: actuación N° 16106923/21

ALBERTO JOSE DOMINGO GIUSTINA: fallecido e informado en autos

RECONOCIMIENTO JUDICIAL: OFR N° 324898/4

En A.D. N° 17192051 se presenta la Sra. Molina María Elena D.N.I. N° 25.166.107 con el patrocinio letrado de la Dra. Natacha Paola Mat. 1936 y viene a tomar intervención como parte demandada, atento que la demanda instaurada lo ha sido en contra de su abuelo materno, siendo el inmueble en cuestión parte integrante del acervo hereditario.

En A.D. N° 17712587 y 17712590 la demandada plantea la negligencia de la prueba, la cual se hace lugar parcialmente, mediante A.I. de fecha 18/02/2022.

En A.D. N° 22136417 obra contestación de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble.

En A.D. N° 22169472 se clausura el periodo de prueba, poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar.

En A.D. N° 22546440 se acompaña alegato de la parte actora.

En A.D. N° 22674112 la Sra. Defensora manifiesta, que atento haber comparecido la presunta heredera del demandado, no surgiendo de autos persona alguna en calidad de ausente, no corresponde la intervención de ese Ministerio.

Finalmente en A.D. N° 21/11/2023 se ordena pasar los autos a dictar Sentencia.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde dictar sentencia en los términos del art. 163 CPC.

I.- Cuestión Preliminar. Ley aplicable

Que encontrándose la presente causa a estudio de la suscripta, teniendo en cuenta que el 1° de agosto de 2015 entro en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que me ocupa.

Que el art. 7° del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario.

Que ambos principios (aplicación inmediata y retroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.

La norma transitoria relativa a la prescripción establece: “Modificación en los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”, esta norma evita los inconvenientes generados por el viejo art. 4051 CC.

Se ha decidido que, “como regla, el plazo de prescripción se rige por la ley vigente al momento en que comenzó a correr, por lo tanto no se aplican los

nuevos plazos si los del Código de Vélez ya estaban vencidos al momento de la entrada en vigencia del CCyC”.

En consecuencia advierto que en la especie los actos posesorios en la que se funda la acción nacieron en el año 1990; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquel entonces, hoy derogada. (En este sentido KEMELMAJER DE CARLUCCI, A. LA LEY 02/6/2015, punto IV último párrafo; LORENZETTI, R.L., en “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” T. 1 pag. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” Tit. Preliminar Libro I, Ed. INFOJUS; P. 23 sgtes; id.SCBA, Ac. 107.423).

Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los artículos 4015 y 4016 del Código Civil, y que esa posesión se haya ejercido durante el plazo legal requerido.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 2384 del Código Civil, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del corpus y el animus sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En todos los casos la prueba es a cargo de quién pretende usucapir.

En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, consistente en: Tasa de Justicia, Aporte del Colegio de Abogados, fotocopia Escritura n° 157 de fecha 21/03/2005 en 3 fs, Plano 1/177/16 de fecha 01/12/2015, dos (2) fotocopias de la Dirección de Catastro, tres (3) Libre Deudas de la DPIP, fotocopia Escritura n° 48 de fecha 03/04/1990 en 4 fs. fotocopia Escritura n° 40 de fecha 19/03/1992 en 5 fs, fotocopia Escritura n° 190 de fecha 16/08/2014 en 9 fs., fotocopia Escritura n° 14 de fecha 10/01/2003 en 5 fs. Certificado de Avalúo Documento: 1772/2018, dieciséis (16) fotocopias de Impuestos Inmobiliarios.

De la documental acompañada, se puede apreciar que surge Escritura N° 40 de fecha 19/03/1992 en la que los Sres. Juan Carlos Ledezma y Raquel del Carmen Brizuela, le ceden y transfieren los derechos y acciones que poseen sobre el inmueble objeto de autos, a la Sra. María Elena Commatteo de Coco, casada con el Sr. Alfredo Coco. Que los vendedores Sr. Ledezma y Sra. Raquel del Carmen Brizuela habían adquirido el inmueble pero la intención era invertir para posteriormente venderla nuevamente, así quedaron, en no hacer la escritura traslativa a favor de ellos, sino, cuando estos la vendan, realizar la escritura directamente de su titular a los compradores; desgraciadamente en ese ínterin fallece Manuel Dalmiro Chávez, y es por ello que en el año 1992, los antes citados Juan Carlos Ledezma y Dora Raquel del Carmen Brizuela, venden obviamente sin título, la propiedad al actor.

Asimismo se acompañan comprobantes de pago de impuesto inmobiliario y municipal que datan desde el año 2005, por lo que surge una fecha cierta traída por los aforos de rentas y aunque en la prescripción larga tales instrumentos no son indispensables sino secundarios como prueba, dan cuenta al menos de un animus... y posibilitan inferir el posible inicio de la posesión del accionante.

Es sabido que “El Juez debe ser estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden publico involucradas. Es un medio

excepcional de adquisición de dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (CNCiv., Sala I, 11-8-98, L. L. 2000-B-238; sala H, 13-6-97, L.L. 1997—F-475; CNFed. CC, sala I, 30-6-89, L.L. 1990 A-58; CNCiv., sala G, 21-8-2009, “Gaitan, María A. c/ López, Arturo s/ posesión vicenal”).

Sobre el tema si bien la ley le acuerda a estas constancias alto valor probatorio al prescribir “Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (art. 24 inc c de la ley 14.159” pero no condiciona a admisibilidad de las acción si hay otras pruebas que en conjunto demuestren la posesión de veinte año publica y pacífica.

Ya no es un requisito indispensable (Conf. Marta Marcolín de Andorno: Prescripción adquisitiva (inmobiliaria y mobiliaria), 2ª ed, Zeus, Rosario, 1974: “Debe atribuirse carácter complementario y corroborante de la posesión el pago del impuesto del inmueble que se pretende usucapir. ... no puede ser considerado requisito sine qua non para la procedencia de la acción” (p. 115), y en la actualidad los tribunales, con acierto, afirman que esa expresión significa que “si bien es importante acreditarlo a los fines de la prueba, su omisión no es una condición esencial que obste a la procedencia de la acción”(Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 12 febrero 1981, “Oroño C.R. c/ Sánchez”, Zeus, T. 23, R - 4 (1858)..., insistiendo en que “la ley 14.159 no impone la necesidad de acreditar el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble como condición para que la acción pueda prosperar, sino que se limita a mencionar el hecho como una prueba que será especialmente considerada” (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 11 marzo 1981, “Ghiringhelli, A. c/ Ricci, P. y otros”, Zeus, T. 23, R - 46 (2097); y que “el pago de impuestos que gravan el inmueble motivante de la usucapión ha pasado a revestir la condición de prueba privilegiada en atención a la especial relevancia que le otorga la ley civil” (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 2ª, 26 noviembre 1986, “Neme, Alejandra y Neme, Carmen”, Zeus, T. 45, R - 23 (8465). Pero, “como el pago ha dejado de ser condición indispensable para que la acción de usucapión

pueda prosperar, es evidente que el poseedor puede lograr un pronunciamiento favorable aunque se haya abstenido de abonar los impuestos durante todo el lapso de la posesión, siempre y cuando por otros medios acredite fehacientemente la concurrencia de los presupuestos a que la ley ha condicionado la producción del efecto adquisitivo de la posesión" (Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4ª, 22 febrero 1991, "Gil, Graciela", Zeus, T. 56, R - 30 (13.033); razón por la cual un tribunal de la Capital Federal ha sostenido que: "Excluida la prueba consistente en el pago de las cargas fiscales ello no impide declarar operada la transmisión del dominio por usucapión, si la restante prueba documental y de testigos permite formar convicción al respecto (Cam. Civil Capital, sala E, 25 septiembre 1978, "Sommers, Bernardo A. c/ Herbst, Carlos", E.D. 82-695 (caso 31.888). <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artpagodeimpuestosusucapion>. EL PAGO DE IMPUESTOS Y LA USUCAPIÓN por Luis Moisset de Espanés Zeus, T. 74, J-331.

. Que quien pretende usucapir debe probar de modo convincente los extremos requeridos por la ley, es decir el corpus y el animus por el tiempo exigido; que la actora invoca para probar la existencia de actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego por ella misma.

Al respecto ha dicho la doctrina: *"Luego, ello nos lleva a interrogarnos, para qué sirve entonces hacer una cesión de derechos posesorios si estos se derivan de la posesión misma, bastaría hacer simplemente la tradición para adquirir la posesión y consecuentemente como efectos de la misma obtendrían esos derechos. Lo que sucede es que: si obtiene la cosa y empieza a poseerla, va a querer hacer valer principalmente dos de esos derechos: las acciones posesorias y la posibilidad de usucapir, los cuales necesitan o exigen cierto tiempo en la posesión, que a veces no es fácil conseguir por sí solo, sino sumando la posesión, que sobre la cosa, tenía el anterior poseedor, (lo que llamamos Accesión de Posesiones). Esos son los derechos posesorios entonces objeto de este contrato.*

Según acta de constatación judicial obrante en actuación N° 19330627 realizada mediante la Jueza de Paz de Potrero de los Funes en la que manifiesta que ingresando por el portón de ingreso, el cual consta con cadena y candado que

tiene la llave el Sr. Coco se puede observar unas cocheras para tres autos, realizadas en tronco y tela media sombra. Se visualiza una arboleda que según manifiesta el actor data del año 1995 aproximadamente. Hacia el sector Sur se observa una pileta de natación realizada en material. Este inmueble colinda con otras propiedades que también le pertenecen al actor. Hacia el Este se observa una escalera que permite el acceso a las cabañas colindantes. Hacia el oeste también el inmueble tiene conexiones con propiedades del actor. La entrada a nueve metros aproximadamente es de tierra, luego continua con plataforma de cemento hasta la pileta. Cuenta con servicio de energía eléctrica, gas natural y cloacas. El inmueble se encuentra cerrado por su frente con alambre olímpico. Allí se observa el cartel indicativo del juicio. Acompaña fotos que dan fe de lo actuado.

En las declaraciones testimoniales de los Sres. Víctor Rubén Abadie, Jorge Mario Bongiovanni y Carlos Salomone son coincidentes en manifestar que conocen el inmueble, que antes lo poseían los padres del actor, que siempre ha efectuado mejoras, que jamás ha sido molestado y que la posesión es pública y notoria.

En el análisis de las declaraciones rendidas, es necesario resaltar que la valoración de la prueba testimonial y su fuerza probatoria debe apreciarse según las reglas de la sana crítica, procurando desentrañar el mérito o la inconsistencia de la declaración con las demás circunstancias de la causa que corroboren o disminuyan su fuerza, observando igualmente la calidad de los testigos.-

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha realizado diversos y numerosos actos materiales en el inmueble, que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, comportando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 4015 del Código Civil Velezano, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

La doctrina ha manifestando que “El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción de trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzando en su derecho, estimulando su trabajo”. Prescripción Adquisitiva- Claudio Kiper-Mariano C. Otero-Rubinzal-Culzoni-Edi. 2017-pag.15.-

Con relación a las costas, corresponde sean impuestas por su orden.-

Por lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada;

FALLO: 1) HACER LUGAR a la demanda en todas sus partes declarando que **SR. DANIEL ALFREDO COCO, D.N.I. N° 17.389.121**, ha adquirido por posesión veinteañal el inmueble ubicado en Calle “Las Lavandas” S/N, de la Localidad de Potrero de los Funes, de esta Provincia de San Luis.- cuya Inscripción de Dominio se encuentra al Tomo 139 (Ley 3236) de Capital.- Folio 371; Número 44.449 – Padrón: 600.974 – Recept. Capital, con los siguientes linderos: Norte: 1 Calle Publica “Las Lavandas”.- Sur: Propiedad de Martin Daniel Coco (Parcela 20 – Plano 1/230/06, Padrón: 601.729, Recept. Capital).- Este: Propiedad de Martin Daniel Coco (Parcela 10 – Mzna. B, Plano 4.610 – Padrón: 600.975, Recept. Capital).- Oeste: Propiedad de Martin Daniel Coco (Parcela 8 – Mzna. B, Plano 4.610 – Padrón: 600.973, Recept. Capital). La superficie que encierra el plano citado, es decir de la parcela 22, es de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (496,47 m²), que es la superficie del polígono: A-B-C-D-A; cuyas medidas perimetrales son: Norte: A-B: 13,00 mts.; Este: B-C: 38,19 mts.; Sur: C-D: 13,00 mts.; y Oeste: D-A: 38,19 mts.; todo según refiere el Plano de Mensura N° 1/177/16, perteneciente al Dpto. Juan Martin de Pueyrredón – Partido Chorrillo.-

2) Mandando a efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y la publicación en la página Web del Poder Judicial tal lo dispuesto en el Art. 921 del C.P.C.-

3) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

4) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales acrediten en autos su condición tributaria.-

Notifíquese personalmente o por cédula. Regístrese. Protocolícese. Oportunamente Archívese.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Geraldina Inés Ibáñez, Juez en lo Civil, Comercial y Ambiental del Juzgado N° 2 de la ciudad de San Luis.-