

Poder Judicial San Luis

EXP 262593/13

"OLGUIN SANTOS C/ FANTELLI HUGO RAMON Y OTROS S/ POSESIÓN"

EXP 262593/13

**"OLGUIN SANTOS C/ FANTELLI HUGO RAMON Y OTROS
S/ POSESIÓN"**

SENTENCIA DEFINITIVA N° 94/21

San Luis, 22 de Octubre de 2021.-

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados **EXP 262593/13 "OLGUIN SANTOS C/ FANTELLI HUGO RAMON Y OTROS S/ POSESIÓN"** venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA:

Que se presenta el Dr. Enrique Aníbal Costanzo, con patrocinio letrado de la Dra. Adela Pérez Del Viso, acredita escritura pública, que el Sr. SANTOS OLGUIN, DNI 11.310.677 con domicilio en el Paraje San Antonio de la localidad de Alto Pencoso, departamento Juan Martin de Pueyrredón esta Provincia de San Luis, le ha otorgado poder general para actuar en juicio y asuntos administrativos e interpone demanda de posesión veinteañal, en contra de FANTELLI ROMEO JUAN LE 3339056, FANTELLI HUGO RAMON LE 10038387 FANTELLI ROBERTO LE 10.980.602 y

Poder Judicial San Luis

ALCARAZ EUSEBIO, a fin que declare adquirido el inmueble objeto de usucapión ubicado en partido de Chosmes, en el lugar denominado "SAN ANTONIO", y que afecta los padrones catastrales N° 10159 y 10158 de Capital, designado como Parcela A, que se encuentra inscripto al T. 19 de Capital (hoy Pueyrredón), Fo. 284, 285 y 286, N° 2736; To. 66 de Capital, Fo 461 y 463, N° 10196; To. 81 de Capital, Fo. 377, N° 11391; To. 39 (Ley 3236) de Capital, Fo. 376, N° 11919; To. 71 (ley 3236) de Capital Fo. 434, N° 22243, y la superficie es de CUATROCIENTAS DIEZ HECTAREAS (410 ha. 6718 mts 2.).-

Todo ello conforme surge del plano de mensura Numero: 1/506/13 (Plano de mensura y división) que realizo el Agrimensor Enrique Rubio, aprobado el 30 de octubre del 2013 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, cuyo original se encuentra agregado en autos y cuyos linderos son: Al Norte: Santos Olguín, y Martin Robledo, al Este: Proconsum SA, Al Sur: Romeo Juan Fantelli, Hugo Ramón Fantelli, Roberto Fantelli, Eusebio Alcaraz, Matías Alcaraz, Jacinto Vera, Jorge Olguin y Martin Robledo, y al Oeste: con Romeo Juan Fantelli, Hugo Ramón Fantelli, Roberto Fantelli, Eusebio Alcaraz, Matías Alcaraz, Jacinto vera, Jorge Olguín y Martin Robledo.-

Expone en los hechos una reseña que lleva a tal situación diciendo que el inmueble fue adquirido por el padre del actor el Sr. Jorge Olguín en 1955.-

Específica que su papa se lo compro a MATIAS ALCARAZ, la madre de Matías Alcaraz era la dueña de todo y era de apellido Sosa. Pero los campos eran de la Sra. SOSA MERCEDES.-

Poder Judicial San Luis

Agrega que antes de compra el inmueble el Sr. Jorge Olguín, ya vivía en el lugar porque era jornalera de la familia Alcaraz y Sosa.

Señala que el Sr. Sr. Jorge Olguín se casa con la Sra. Martina Elda Rosales, y tienen cinco hijos, dos mujeres y tres varones entre ellos el hoy actor, Santos Olguín, Todos vivieron allí, trabajaban allí y criaban animales.-

Manifiesta que construyeron una represa y una vivienda, han realizado plantaciones de frutales y desarrollan su actividad social y productiva en el lugar. y que en 1996 se construyo una alambrada hacia el oeste para separar su inmueble de los vecinos que son parientes suyos, llamados Olguín Eleuterio.

Agrega que el actor tiene marcas a su nombre en el registro de marcas y señales y que desde hace treinta años paga el impuesto inmobiliario.

Acompaña Prueba Documental, ofrece prueba testimonial, Inspección Ocular e Informativa.-

A fs. 29 Amplia demanda y solicita eximición de copias para traslado.-

En fecha actuación digital de fecha 01/06/17 se presenta la Dra. ANDREA KARINA MERLO, quien lo hace en carácter de apoderada de los Sres. FANTELLI, HUGO RAMON, FANTELLI Roberto, quienes comparecen por si, dado el carácter de titulares dominales y en carácter de Heredados Forzoso de su extinto Padre don FANTELLI , ROMEO JULIAN , quien ha sido demandado en los presentes autos (y también es titular dominial, y que en igual carácter comparece la Sra. Stella Maris Fantelli.-

Poder Judicial San Luis

Niega y desconoce los hechos afirmados por la contraria, como asimismo la documental agregada por la parte actora

Impugna en todos sus términos la documental adjunta por la contraria.-

Relata su verdad de los hechos, sosteniendo que sus representados, el Sr, Roberto y Hugo Fantelli, conjuntamente con su padre Romeo Julián (en este proceso comparecen sus hijos en carácter de herederos) adquirieron del ANGEL OCAÑA por. Escritura `Publica N° 91, autorizada por el Rafael Alejandro Moyano , dos fracción de campo cubren una superficie (una fracción) de OCHOCIENTAS NOVENTA HECTAREAS, y la otra fracción de CUATROCIENTAS NOVENTA HECTAREAS , en el LUGAR DENOMINADO SAN ANTONIO que se ubican en el partido "los Chosmes , departamento Capital ,(hoy Juan Martin de Pueyrredón); y por Escritura N° 44 , de fecha 27 de febrero de 1980, autorizada por el Escribano Rafael Alejandro Moyano , adquirieron de las Sras. Nicoleta Tanina alagía de Fernua una superficie OCHOCIENTAS NOVENTA HECTAREAS , NUEVE MIL CUATROCEINTOS SETENTA Y DOS METROS CUADROS y otra fracción de CUATROCIENTAS NOVENTA HECTAREAS , CUATRO MIL SESICENTOS NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS ,

Señala que sus representados desde la compra del inmueble hasta la fecha ejercen la posesión del mismo , de manera pública pacífica e interrumpida , jamás ha tenido reclamo alguno de la ninguna naturaleza, realizando mejoras , lo tienen cerrados en todos sus perímetros , con animales vacunos, para pastoreo y cría hay construido casa , corrales, es decir ejercen la

Poder Judicial San Luis

posesión plena sobre toda la superficie que tienen cerrada con alambrado .

Manifiesta que en una oportunidad el Sr. Olguín intento, echar animales en el campo de sus poderdantes, por lo que se vieron obligados a realizar la denuncia correspondiente.

Que han pagado los impuestos que pesan sobre el inmueble, por lo que resulta a todas las luces la acción interpuesta, sin asidero alguno.

Agrega que la parte actora actor en el Punto 3.1 de la demanda, lleva a cabo una descripción del inmueble (corregido en la ampliación de la demanda) del Plano, y que textualmente manifiesta “ *El inmueble fue adquirido por el padre del actor , el sr, José Olguín en 1995,* “ evaluando la documental surge de la Escritura Pública de Transferencia de Derechos que data de fecha 22 de mayo de 1956, y año 1955 como surge de los hechos) , por lo que cabe aclarar que el SR. JORGE OLGUIN (Y NO EL ACTOR) adquiere DERECHOS INDIVISOS equivalente a CIENTO TREINTA HECTAREAS, que el vendedor Sr. Matías Alcaraz posee en CONDOMINO CONJUNTAMENTE con los herederos de Eusebio Alcaraz.-

Indica que se desprende del relato de la demanda, que el Sr. Jorge Olguín, (padre del actor) “supuestamente” es quien posee desde el año 1965 que esté vivió ahí con su familia el Sr. Santos Olguín, hijo de Jorge Olguín;

Afirma que es sabido que si el poseedor fallece antes de haber usucapido, “sus sucesores universales como continuadores de su persona, lo suceden en la posesión, la que se recibe con todas sus ventajas y sus vicios.” Ahora debe acreditarse el fallecimiento,

Poder Judicial San Luis

del padre, en este caso del Sr. JORGE OLGUIN, con el acta defunción correspondiente , más aun cuando en los hechos de la demanda se alega la posesión del padre y la supuesta continuación de la posesión del hijo , extremo no acreditado en los presentes autos , toda vez que este no surge de la prueba documental , ya que no es factible suplir este hecho por el contenido de la declaraciones testimoniales siendo la acreditación del deceso y acreditación del vínculo un requisito esencial para demostrar su carácter de continuadores de la posesión ; Por lo que no se encuentra de ninguna manera acreditado el nexo jurídico, de la mentada accesión de posesiones.

Expone que ante esta falta de acreditación, (del fallecimiento de padre con sus respectiva acta de defunción del Sr. Jorge Olguín), nos encontramos ante una ausencia insoslayable, del presente proceso, desde cuándo comenzó a poseer el actor Sr SANTOS OLGUIN, y más aún cuando se afirma en el relato de la demanda que el padre es quien poseía, es sabido que los hechos no invocados por la actora en su escrito inicial de la demanda deben ser considerados como inexistentes. Por consiguientes los hechos no articulados se hallan marginados del objeto de la prueba.

Concluye, en síntesis estamos ante una demanda interpuesta que se alega la supuesta posesión del padre del actor desde el año 1955 una supuesta continuidad de la misma sin acreditar el fallecimiento de este.-

Agrega que además de no haber acreditado lo anteriormente manifestado, en el plano acompañado, surge que se pretende usucapir, no se sabe si el actor a nombre propio, o como continuador la supuesta posesión del padre ; quien surge como

Poder Judicial San Luis

titular del derechos indivisos de una fracción del inmueble por una superficie de 130 ha y se acompaña un plano sobre una superficie de 510 Ha 6718M2, afectando títulos de sus mandantes, así del Plano que se pretende usucapir, se superpone la Parcela 2 y 3 del Plano del Inmueble 1/180/79 que fuera aprobado en el año 1979 afectándose el total de la superficie de mis mandantes. Que cabe recalcar que estos o poseen y ejercen la posesión hace más de veinte años.-

Acompaña prueba documental, ofrece prueba testimonial, informativa, inspección ocular:

Hace reserva de derecho y cuestión constitucional:

En fecha 07/03/2017 obra Edicto firmado por Secretaría.-

En fecha 16/08/18 se lleva a cabo la audiencia preliminar de prueba, con la presencia de las partes y sus letrados.- Se proveen las pruebas pertinentes.

En fecha: 12/12/18 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa. Absuelve parte actora y deponen los testigos ofrecidos por ambas partes.

En fecha 02/08/19 luce informe de Secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

Oportunamente en fecha 13/12/2019 se ordenó la clausura del periodo de pruebas. Ordenándose poner los autos para alegar.

Actuación 13559340 de fecha 27/02/2020, obra agregado alegato parte actora.

Mediante decreto de fecha 18/06/21, se ordena el pase de autos para sentencia definitiva, providencia firme y consentida, atento notificación ministerio legis;

Poder Judicial San Luis

Y CONSIDERANDO:

I.- Como es sabido quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar la posesión en el **corpus** y el **animus**, conforme lo establecen los artículos 1899 y cc. y ss. del Código Civil y Comercial.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 1928 del Código Civil y Comercial, 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 está 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 del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el 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,

Poder Judicial San Luis

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.-

II.- Sentado ello, asimismo, de las constancias de autos y las afirmaciones vertidas en demanda y contestación de demanda, surge la legitimación activa de la parte actora (en base a la documental aportada, que se analizara infra) y de la parte demandada)

III.- En tercer término, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en audiencia preliminar y las que, posteriormente fueran producidas en estos actuados, surgiendo que se ha producido la siguiente prueba:

A- Prueba parte actora:

1- Documental e instrumental obrante en autos :

A.- Poder general para juicios (fs. 3/4)

B -Certificado de avaluó.-

C- Plano N°1/506/13 a nombre de SANTOS OLGUIN DNI 11.310.677)

D- Contestación de Oficio de Catastro y. Tierras Fiscales: donde consta en su respuesta a fs. 21/26 de fecha: 28/04/2014, que el inmueble a usucapir “no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis”, Fdo. Dpto Inmuebles DPIP .-

Poder Judicial San Luis

E- Informe del Registro de la Propiedad Inmueble: obrante a fs. 33/360 emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble, en fecha: 03 de Julio de 2014, conforme el cual el Inmueble objeto de esta Acción Art. 24, inc. a) de la Ley 14.159.-

F- libre deuda DPIP fs. 46/47.-

2.- DOCUMENTAL RESERVADA: La que se encuentra reservada en sobre por Secretaria y que para este acto tengo ante mi vista.-

1-Copia de Poder General, tasa de Justicia, Fotocopia DNI del actor,

2-Certificado de Avalúo fiscal en dos fs.

3-Plano N° 1/506/13

4-Libreta Sanitaria N°2012,

5-dos (2) Boletines de Calificaciones Año 1966 y 1969, fotoc. de DNI,

6-dos (2) Certificados de Nacimiento,

7-Escritura de Compraventa N°70

8-Plano N°1/67/93,

9-Declaración Jurada de Actividades Agropecuarias,

10-Certificado de venta de Ganado,

11- tres (3) Comprobantes de Censo Agropecuario,

12- Boleta de Feria Alvarez,

13-Certificado de Vacunación de Centro de Ganaderos del Oeste,

14-Recibo del 20/12/55 y copia del misma, Certificado de Marca y Señal,

15-Presupuesto de Fábrica de Artículos Rurales,

16-Tasas de Expedición de Guías,

17 -Planilla de Identificación de Bovinos,

18-Tasas de Expedición de Guías,

Poder Judicial San Luis

- 19-Tasa de Marcas y Señales,
- 20-Actas de Vacunación,
- 21-Poder Especial otorgado por Juez de Paz,
- 22-Planilla de Identificación de Bovinos,
- 23-Descargo de Santos Olguín ante Policía de la Provincia,
- 24-Denuncia Policial del 20/02/07,
- 25-dos (2) Exposiciones Policiales del 16/08/01 y del 16/10/93,
- 26- dos (2) Actas de Inoculación,
- 27-dos (2) Certificados de Vacunación,
- 28-dos (2) Constancias de Encuesta Nacional Agropecuaria,
- 29- Factura sobre Honorarios (plano de mensura,
- 30- Factura sobre Honorarios y gastos de plano de plano de mensura N°1/67/93 (de fecha 02/07/93).-,
- 31- Factura sobre Escritura de fecha 02/07/93
- 32- Factura sobre Honorarios por plano de mensura.-,
- 33.-Certificado y fotocopia de Certificado de Dirección. Prov. de Rentas
- 34-Nueve (9) Certificados de Vacunación,
- 35-Recibo de Cooperadora de la Escuela Fiscal N°16,
- 36- dos (2) Certificados de Vacunación,
- 37- dos (2) Boletas de Dirección de Rentas,
- 38- Recibo de Senasa
- 39-Tarjeta de Identificación Censal y dos (2) Certificados de Vacunación.-
- 40- setenta (70) boletas de Impuesto Inmobiliario.-
- 41- noventa y siete (97) Boletas de Impuesto Inmobiliario,
- 42- una Declaración Jurada y Solicitud de Pago de Facilidades Año 1998.-

Poder Judicial San Luis

Cabe tener presente con relación a esta materia, al respecto ha señalado la jurisprudencia: *“...el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie.”* Cám. Apel. Civil y Com. Mercedes, Sala II, 6 de abril de 1979, “Mandroy; María C. c/Semerism Héctor F. Y otro”, ED. 82- 447 (caso 31.835), Pág. 449, obra: *PRESCRIPCIÓNLUIS MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-*

Seguidamente, expresa que: “...en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión: de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples, imperfectas, es decir que aisladamente no hace prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto lleva al juzgador a un pleno convencimiento” Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2º, 14 de febrero de 1984, “Vlasic o ulasich, P.”, Zeus, t.

3.- TESTIMONIALES:

Surge que en la presente causa prestaron declaraciones testimoniales en la audiencia VISTA DE CAUSA (actuación digital 10689099/181) de fecha 12/12/18, los Sres.: Sr. LOPEZ ANTONIO GUMERSINDO; SR. BORDON ENRIQUE OSCAR; SR.BORDON ANTONIO ALBERTO; SR. JOFRE JACINTO; LOZANO LORENZO en Audiencia de Vista de Causa obrante en actuación digital 10689099/18.-

Que los mismos son contestes y coincidentes con las manifestaciones efectuadas por la parte actora en el escrito de

Poder Judicial San Luis

demanda, y confirman la efectiva y pacífica ocupación del inmueble por parte del anterior poseedor (Sr. Jorge Olguín, padre del accionante), en la cual todos ellos afirman, con sus dichos, las innumerables reformas y actos posesorios por parte de los actores y anteriores poseedores para con el inmueble y la antigüedad de la posesión ejercida por la parte por más de veinte años.-

4.- Constatación Judicial: En actuación digital OFR 262593/410455277/18 de fecha 14/11/18 el Juez de Paz de Alto Penco adjunta oficio de constatación judicial y agrega fotos.-

Que de la lectura del acta referida se infieren dos cuestiones: a. que los actores han dado publicidad a sus actos posesorios con la colocación del debido cartel y b: que se corroboran los actos posesorios, como en el inmueble detallado obra la existencia de: una represa con agua de lluvia; una vivienda construida con material, con cocina comedor, cuatro habitaciones, un baño y un galpón que funciona como depósito y garaje: estanque de patos; cuatro pantallas solares; tanque de agua de mil litros; dos corrales con sesenta animales vacunos; una represa con agua de lluvia; alambrado en buen estado de conservación, todo lo cual se verifica a través de las 29 fotografías adjuntas por la juez de paz donde consta lo arriba descripto, y que dichas construcciones datan de más de 20 años.

B- Prueba parte demandada:

1.- Documental: Comprobante de gastos de honorarios Escritura N°91 de fecha 16/06/1977, recibo de pago de honorarios, comprobante deposito de la Dirección General de Rentas, Escritura Pública N°91 de Compra venta, Impuestos Generales de la

Poder Judicial San Luis

Municipalidad de Alto Pencoso, Declaración Jurada de domicilio de fecha 18/10/02, libre deuda de impuesto inmobiliario, Impuestos Inmobiliarios, Escritura N°44 de fecha 21/03/1980.- Actuación ESCEXT 7298402/17.-

2.- **Testimonial**: de los Sres. HECTOR SEBASTIAN RETA y Sr. CLAUDIO HAVIER VALLE rendidos en Audiencia de Vista de Causa obrante en actuación digital 10689099/18

IV.- **VALORACION DE LAS PRUEBAS**:

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha acreditado 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 del actor, de buena fe, sin vicios, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por las actoras, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. **1899 cc y ss del C.C. y C.**

Que ello es así, ya que se infiere, de la publicidad efectuada en sus actos, que la ocupación ha sido pública, pacífica e ininterrumpida desde su adquisición de la propiedad, y se cotejan los actos posesorios descriptos en la demanda.

Que surge de las declaraciones testimoniales (de los testigos ofrecidos por la actora) que son coincidentes en afirmar que el Sr .Santos Olguín ha vivido en el inmueble en cuestión de toda la vida, que las construcciones se efectuaron antes del 1985, también refieren que el actor tiene animales en el lugar, que hay dos

Poder Judicial San Luis

represas que las hizo Santos Olguín, asimismo refieren que no ha habido una disputa entre el Sr .Olguín y el Sr .Fantelli.

Que se corrobora la existencia de documental presentada que data desde 1993 en adelante en especial la existencia del plano N°1/67/93 (de fecha 02/07/93); como así también boleto de pago de impuestos inmobiliarios desde el año 1993 en adelante, certificado de empadronamiento del mismo año, una exposición policial del actor de 1993, una factura de Enrique Rubio por honorarios y gastos de plano de mensura de fecha 02/07/1993 y una factura de pago de escritura del mismo año, igualmente obra suficiente documental de la cual surge la existencia de actividad productiva del actor en el inmueble objeto de litis desde el año 1993 y hasta la actualidad.

De las testimoniales e inspección ocular se puede corroborar que la parte actora ha ejercido a través de actos materiales el *corpus*, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el *animus domini* y el *corpus*, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida, que superan los veinte años.

Las mejoras realizadas en la propiedad objeto del presente litigio, que son afirmadas por la parte accionante, tienen sustento documental, conforme a la constatación judicial efectuada por el Sr. Juez de Paz del lugar).-Por lo que estimo como relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo con fecha 14/11/2018 (V. actuación en OFR 262593/4).

Poder Judicial San Luis

Con la prueba documental aportada y testimoniales rendidas, se acredita la veracidad del relato del promoviente, en cuanto a que ejercen la posesión del inmueble objeto de esta litis, como verdadero dueño. Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 1899 del Código Civil y Comercial, encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas.-

Que por otra parte la demandada, por el contrario, no pudo probar las afirmaciones formuladas en la contestación de demanda, atento que, en primer lugar, parte erróneamente de considerar que en la demanda se alega “accesión de posesiones entre el actor y su padre” (*"Se desprende del relato de la demanda, que el Sr. Jorge Olguín , (padre del actor) "supuestamente " es quien posee desde el año 1965, que esté vivo ahí con su familia sr, Santos Olguín hijo de Jorge Olguín" (SIC),* surgiendo de las constancias de autos, que ello no es lo manifestado por el accionante, ya que no alega accesión de posesión con su padre, sino que enuncia y manifiesta dicha circunstancia solamente, para probar su posesión pública pacífica y continuada por el transcurso de más de 20 años a título personal en el inmueble que se pretende usucapir, expresando que desde su nacimiento, siempre lo hizo actuando y sintiéndose dueño. Por lo que entiendo que la demandada no ha logrado probar los extremos denunciados, ni sus afirmaciones realizadas en la contestación de demanda, lo que surge del análisis de la prueba producida por dicha parte.

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas cumplidas en la causa, es posible advertir que el actor ha realizado actos materiales en el inmueble (corpus), que acreditan los

Poder Judicial San Luis

requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, demostrando ante la comunidad en donde desarrolla sus actividades, su comportamiento como dueño de la propiedad, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el animus domini y el corpus, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida por parte del accionante –Sr. OLGUIN SANTOS-, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, conformando 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. 1899 y cc del CC y CN, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

Con relación a las costas, atento las constancias de autos, corresponde sean impuestas a los demandados perdidosos.

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada;

F A L L O :

1º) Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su mérito, **DECLARO** que el Sr. SANTOS OLGUIN, DNI 11.310.677, ha adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del C.C.y C.N.) la titularidad del dominio del Inmueble ubicado ubicado en partido de Chosmes, en el lugar denominado “SAN ANTONIO”, y que afecta los padrones catastrales N° 10159 y 10158

Poder Judicial San Luis

de Capital, designado como Parcela A, que se encuentra inscripto al T. 19 de Capital (hoy Pueyrredón), Fo. 284, 285 y 286, N° 2736; To. 66 de Capital, Fo 461 y 463, N° 10196; To. 81 de Capital, Fo. 377, N° 11391; To. 39 (Ley 3236) de Capital, Fo. 376, N° 11919; To. 71 (ley 3236) de Capital Fo. 434, N° 22243, y la superficie es de CUATROCIENTAS DIEZ HECTAREAS (410 ha. 6718 mts2).-

2°.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE a los fines de inscribir el inmueble detallado supra, observándose los recaudos y exigencias de las técnicas registrales vigentes; dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.

3°.- Imponiendo las costas a los demandados vencidos (Art. 68 C.P.Cvs.).-

4°.- Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales intervinientes acrediten en autos su condición tributaria ante la A.F.I.P. e inscripción ante la D.P.I.P.-

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.-

HÁGASE SABER, dese copia, protocolícese.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 1 DE S.L.

Poder Judicial San Luis