

Poder Judicial San Luis

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL AMBIENTAL Y LABORAL N°1
III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL - CONCARÁN, SAN LUIS**

EXP 372960/21

"MIRANDA DEMETRIO S/ POSESION VEINTEAÑAL ORALIDAD"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO CIENTO SESENTA Y CINCO

Concarán, San Luis, dieciséis de diciembre de dos mil veinticuatro.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "MIRANDA DEMETRIO S/ POSESION VEINTEAÑAL ORALIDAD" – EXP 372960/21, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia definitiva. RESULTANDO: Que en fecha 14/12/21 se presenta el Sr. Demetrio Manuel MIRANDA, de nacionalidad argentina, nacido el 26/08/1961, DNI N° 14.244.516, CUIL 20-14244516 - 7, quien declara ser de estado civil casado en primeras nupcias con Mirta del Valle SOSA, DNI N°16.641.880, con domicilio real en Paraje Alto del Molle, Las Chacras, Dpto. San Martín, de esta Provincia de San Luis; y por derecho propio inicia demanda por prescripción adquisitiva de un inmueble consistente en una fracción de campo ubicado en Ruta Prov. N° 40 s/n- Alto del Molle- Potrerillo, Partido: Guzmán, Departamento: Libertador General San Martín, Provincia de San Luis. Padrón: No se localiza – Rec. Guzmán.- Designado en el plano de mensura como parcela Número 1382, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Carlos A. Cuvertino, MAT. 317 C.A.S.L aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia, bajo el número 5/33/20 el 21 de Septiembre de 2020. El mismo consta de las siguientes medidas y linderos: MEDIDAS: desde punto A al B mide 91,43m, desde Punto B al C mide 89,40m, desde Punto C al D 12,15m, desde Punto D al E mide 37,53m, del Punto E al F 49,84m, desde el Punto F al G mide 10,64m, desde punto G al Punto H mide 51,04, desde Punto H al I mide 299,71m, desde Punto I al J mide 27,98m, desde Punto J al K mide 68,96m, desde Punto K al L mide 7,08m, desde Punto L al M mide 36,11m, desde el Punto M al N mide 76,84m, desde el Punto N al Ñ mide 10,00m, desde el Punto Ñ al O mide 57,37m, del Punto O al P mide 84,22m, del Punto P al Q mide 208,61m, desde el Punto Q al R mide 229,05m, del Punto R al A mide 11,81m.- LINDEROS: NORTE: con Ruta Prov. N° 40 (c/Pav.); Al ESTE: con sucesores de Manuel Miranda No se localiza padrón- Rec. Guzmán Parc. B-Pl. 5-4-86; Al SUR con Sucesores de Manuel Miranda no se localiza padrón- Rec. Guzmán Parc. B-Pl. 5-4-86 OESTE con Sucesores

de Manuel Miranda No se localiza padrón – Rec. Guzmán Parc. B-Pl. 5-4-86 y (Poseedor Pedro Mario Miranda) Manuel Miranda No se localiza padrón- Rec. Guzmán Parc. B-Pl. 5-4-86; SUPERFICIE: una superficie total de SEIS HECTÁREAS MIL QUINIENTOS ONCE CON SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (6 Ha. 1.511,73 m²).

En cuanto a los hechos aduce que posee el inmueble objeto de litis por más de treinta y ocho años a la fecha, por cuanto se trata de un inmueble que poseían sus bisabuelos, y luego su padre Manuel MIRANDA. Refiere que cuando formó pareja, construyó su vivienda y procedió a cerrarlo perimetralmente. Que en dicho lugar donde nacieron y crecieron sus hijos, y realizó mejoras tales como alambrados, cerramiento total y mantenimiento de los mismos, cría de animales ovinos, bovinos y equinos, por lo que la posesión es detentada en forma pública y pacífica e ininterrumpida, conforme la ley.

Ofrece prueba y funda en derecho.

En fecha 01/12/2022 el Juzgado ordena el proveído de la demanda, ordenando su notificación a quienes se consideren con derecho.

En fecha 05/04/2023 se notifica debidamente a los herederos de MIRANDA conforme cédula de notificación acompañada en adjunto de fecha 22/6/23.

Proveída la prueba ofrecida, se produce la siguiente: Inspección Ocular practicada en fecha 19/02/2024. Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, presentado en fecha 19/02/2024. En fecha 20/2/24 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa en la que se recepciona la declaración de los testigos MIGUEL ANGEL SOSA, DNI: 17.858.169 - GIL ADRIAN RAMON DNI: 20.137.185, - DELFIN TOMAS CASTRO DNI: 13.723.310-

En fecha 08/04/2024 la Defensora de Ausentes contesta vista, manifestando no tener objeciones que oponer.

En fecha 21/08/2024, se llama autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

CONSIDERANDO: Corresponde señalar en ab initio que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899 ss. y ccdts, del C.C.C.N., y se requiere un plazo de posesión de 20 años y que la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.). Según la Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiones puede

Poder Judicial San Luis

lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido.(Lydia E. Calegari de Grosso-USUCAPION, Tercera Poder Judicial San Luis Edición- Ed. Rubinzal-Culzoni, p.341).

El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: corpus y animus domini.-

En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa o *corpus* (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el corpus o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10- 4-84, Copati, Daniela y otros c/, Rolando, Juan M..", L.L. 1985- A-14) acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini) actual, anterior y especialmente que se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA-Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal, A. y S.1997- II1091.-), establecido en veinte años.-

La acreditación del corpus y del animus domini debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal", Cám. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD- 23192, S, 17/12/92).-

En el proceso de usucapión la prueba deber ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público. Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.-

II.-Sentado ello, corresponde merituar las pruebas ofrecidas y producidas en autos. Del análisis de las pruebas aportadas por la accionante resulta que forman un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un

comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testimonios brindados por los testigos Miguel Ángel SOSA, Adrián Ramón GIL, y Delfín Tomás CASTRO, son coincidentes al momento de describir todo lo relacionado con el inmueble objeto de autos: reconocen como dueño al actor, Demetrio Manuel MIRANDA, "desde hace unos 40 años aproximadamente"; manifiestan que antes del actor allí estaba su padre, en tierras de mayor extensión que "se fueron repartiendo" (entre los hermanos del actor, refieren). Describen el inmueble con casa, de bloques, con tres dormitorios, cocina, garaje...que está cerrado, que se ingresa al mismo por una tranquera "al Este", que tiene corrales en su interior, allí tiene animales ("*ovejitas*")...que vive allí con su familia ("*su señora y sus hijos*"), que en relación a su posesión "*jamás ha sido molestado*". El acta de inspección ocular es coincidente en cuanto a lo habido en el inmueble, siendo su contenido de mayor abundamiento aún en datos que ingresa en constancias adjuntadas de imágenes.

Que la producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto la actora posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de veinte años exigido por la ley (Art. 1897, C.C.C.N.) para adquirir el dominio por este modo de adquisición del derecho real de dominio, correspondiendo por ende hacer lugar a la pretensión de la actora.-

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la actora el año 1984, fecha indicada por la totalidad de los testigos que han brindado sus declaraciones en autos.

Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea continua, 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, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida

Poder Judicial San Luis

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): Arrúa Clementina c/Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, OlceseBioccaNNF 91013227).

A esta altura del desarrollo corresponde abordar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la notificación por cédula de la tramitación del presente expediente, ni ante la publicación edictal; ni aún ante la publicidad que brinda el cartel indicativo de la tramitación del presente trámite de posesión veinteañal, según surge del Acta de su colocación.

En autos, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble por más de veinte años ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones, habiendo quedado acreditado mediante la prueba producida. Para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el/los acto/s jurídicos mediante la cual la accesión se ha verificado.

Así, en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión del actor cumple con el termino legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

COSTAS Y HONORARIOS: En relación a las costas, y ante la inexistencia de oposición, considero que corresponde imponer las mismas a la actora (Art 68 del C.P.C.C.).-

Atendiendo a los trabajos efectuados en autos, y conforme lo dispuesto en los arts. 5, 6, 7, 8 de la Ley Provincial Nro.IV09102014, entiendo equitativo regular los honorarios profesionales de las Dras . Sonia Daniela PÉREZ en el 16 % del monto del proceso; con más el 40 % si hubieran actuado en doble carácter; asimismo, con más I.V.A. si así correspondiere a la condición fiscal de la profesional, y previa entrega o depósito de la factura correspondiente.

A los efectos de determinar el monto del proceso deberá procederse

conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada. 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 de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.-

Por lo expuesto, normativa, jurisprudencia y doctrina citadas, FALLO: 1.- Haciendo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida en autos, declarando que el Señor **Demetrio Manuel MIRANDA**, de nacionalidad argentina, nacido el 26/08/1961, DNI Nº 14.244.516, CUIL 20-14244516-7, quien declara ser de estado civil casado en primeras nupcias con Mirta del Valle SOSA, DNI Nº16.641.880, con domicilio real en Paraje Alto del Molle, Las Chacras, Dpto. San Martín, de esta Provincia de San Luis, ha adquirido por usucapión el dominio sobre un inmueble consistente en una fracción de campo ubicado en Ruta Prov. Nº 40 s/n- Alto del Molle- Potrerillo, Partido: Guzmán, Departamento: Libertador General San Martín, Provincia de San Luis. Padrón: No se localiza – Rec. Guzmán.- Designado en el plano de mensura como parcela Número 1382, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Carlos A. Cuvertino, MAT. 317 C.A.S.L aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia, bajo el número 5/33/20 el 21 de Septiembre de 2020. El mismo consta de las siguientes medidas y linderos: **MEDIDAS:** desde punto A al B mide 91,43m, desde Punto B al C mide 89,40m, desde Punto C al D 12,15m, desde Punto D al E mide 37,53m, del Punto E al F 49,84m, desde el Punto F al G mide 10,64m, desde punto G al Punto H mide 51,04, desde Punto H al I mide 299,71m, desde Punto I al J mide 27,98m, desde Punto J al K mide 68,96m, desde Punto K al L mide 7,08m, desde Punto L al M mide 36,11m, desde el Punto M al N mide 76,84m, desde el Punto N al Ñ mide 10,00m, desde el Punto Ñ al O mide 57,37m, del Punto O al P mide 84,22m, del Punto P al Q mide 208,61m, desde el Punto Q al R mide 229,05m, del Punto R al A mide 11,81m.- **LINDEROS:** NORTE: con Ruta Prov. Nº 40 (c/Pav.); Al ESTE: con sucesores de Manuel Miranda - No se localiza padrón- Rec. Guzmán Parc. B-Pl. 5-4-86; Al SUR con Sucesores de Manuel Miranda no se localiza padrón- Rec. Guzmán Parc. B-Pl. 5-4-86 OESTE con Sucesores de Manuel Miranda No se localiza padrón – Rec. Guzmán Parc. B-Pl. 5-4-86 y (Poseedor Pedro Mario Miranda) Manuel Miranda No se localiza padrón- Rec. Guzmán Parc. B-Pl. 5-4-86; **SUPERFICIE:** una superficie total de SEIS HECTÁREAS MIL QUINIENTOS ONCE CON SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (6 Ha. 1.511,73 m2). El inmueble objeto de Litis carece de dominio y

Poder Judicial San Luis

de padrón.

2.- Imponiendo las costas a la actora; por lo considerado.-

3.- Regulo los honorarios de la Dra. Sonia Daniela PÉREZ en el 16 % del monto del proceso; deberá adicionarse el 40 % si hubiera actuado como apoderada; asimismo, con más I.V.A. de así corresponder a la condición fiscal de la profesional y previa entrega o depósito de la factura correspondiente.

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

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 de treinta (30) días que prescribe la L.H..-

4.-Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis www.justiciasanluis.gov.ar, y acredítese colocación del cartel indicativo que prescribe la norma.-

5.-Fecho, ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble para su toma de razón; expídase primer testimonio y demás documentación necesaria (v.g. rogatoria, planilla catastral) para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

6.-Determinado que sea el monto del proceso, córrase vista al O.C.T.J. a sus fines.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE. PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA - JUEZ CIVIL, no siendo necesaria la firma manuscrita.- ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2015 – Certificate No:240958-2017-AQ-ARG-RvA