

Poder Judicial San Luis

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL AMBIENTAL Y LABORAL N°1

III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL - CONCARÁN, SAN LUIS

EXP 358116/20

"TOBARES OSCAR JOSE C/LUCERO JUAN S/POSESION VEINTEAÑAL
"ORALIDAD - INICIAL"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO VEINTICINCO

Concarán, San Luis, veinticinco de marzo de dos mil veinticinco.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "TOBARES OSCAR JOSE C/LUCERO JUAN S/POSESION VEINTEAÑAL "ORALIDAD - INICIAL" - EXP 358116/20, traídos a despacho para dictar sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que el Señor Oscar José TOBARES por propio derecho, con el patrocinio de su abogado apoderado, Dr. Benedicto Ramón LÓPEZ, promueve demanda de prescripción adquisitiva veinteañal persiguiendo se declare adquirido el dominio del inmueble ubicado en calle Pedernera s/n° , de San Martín, Partido del mismo nombre, Departamento Libertador General San Martín, de esta provincia de San Luis, que en el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Carlos A. CUVERTINO, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 5/64/19 en fecha 14-11-2019; se designa como PARCELA "H"; con las siguientes medidas y linderos: al NORTE: puntos A-B mide 25,36 m, lindando con Juan Lucero (Padrón 490069, Recep. San Martin); al SUR: puntos C-D mide 25,72 m., lindando con Francisco Segundo Ysaguirre (Padrón 490094, Recep. San Martin); al ESTE: puntos B-C mide 11,11 m., lindando con calle Pedernera (s/pav.); y al OESTE: puntos A-D mide 12,44 m., lindando con Juan Lucero (Padrón 490069, Recep. San Martín), todo lo que encierra una superficie total de TRESCIENTOS METROS CUADRADOS, CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS (300,59 m²).

Hace constar que dicho inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección de Ingresos Públicos Área Rentas bajo el N° 490069 (Receptoría San Martin) a nombre de Juan LUCERO.-

En cuanto a los hechos relata que accedió a la posesión del inmueble objeto de Litis el día 10 de marzo de 1998. Que durante todo el tiempo de la posesión ha realizado cerramiento del terreno por medio de murallas perimetral, mensura, construcción de una casa con tres dormitorios, baño, cocina comedor, servicios: eléctrico, agua potable, DirecTV; y plantación de árboles frutales y ornamentales.

Aduce que la posesión sobre el inmueble ha sido pública, pacífica, e ininterrumpida; que ha cumplimentando el pago del impuesto inmobiliario.

Dirige la acción en contra de Juan LUCERO, titular del Padrón 490069-Rec. San Martín El padrón 490069 con una superficie de 1.630,00 m², que es afectada parcialmente con la superficie de la mensura de autos.

En fecha 01/07/2020 el actor acompaña estudio de título (art. 908 del C.P.C.C.).

Por proveído del día 13/08/2020 el Juzgado tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal en contra de LUCERO JUAN y/o sus sucesores y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

Se ordena agregar Acta de cartel indicativo (24/12/2020)

El Juzgado ordena agregar oficios librados a Fiscalía de Estado y Municipalidad de San Martín, respectivamente, debidamente diligenciados (10/02/2021).

En fechas 11/05/2021 y 07/07/2021 se tiene por agregadas 1º y 2º publicaciones, respectivamente, de edictos en Diario “La República” y Boletín Oficial,

En fecha 18/08/2022 se ordena producir la información sumaria ofrecida por el actor a fin de ubicar el domicilio de Juan LUCERO (demandado), disponiéndose medidas que, una vez producidas por el actor originan la vista al Señor Agente Fiscal que responde sin oponer objeción alguna, por lo que se aprueba la información sumaria rendida en autos en relación al Sr. Juan LUCERO, en actuación de fecha 11/04/2023 por la que también se ordena correr

Poder Judicial San Luis

vista a la Sra. Defensora Oficial Civil quien, conferida aquella, la contesta en fecha 17/04/2023 asumiendo la representación de los ausentes.

Siendo la hora 12:30 del día 30/11/2023, en A.P. a la que asiste el actor José Oscar TOBARES con su abogado apoderado Dr. Benedicto Ramón LÓPEZ se provee la prueba que se entiende conducente de entre la ofrecida por la parte actora.

El día 13/04/2024 el Señor José Ariel PONCE, Juez de Paz Lego de San Martín practica la inspección judicial en el inmueble objeto de litis.

En fecha 24/04/2024 se celebra la Audiencia de Vista de Causa.

El día 15/08/2024 el actor adjunta certificado de libre deuda, Informe de Dominio expedido por el R.G.P.I. (carece de dominio); e Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Ficales ("No registra nueva afectación y/o modificación posterior al plano al día de la fecha" -05-07-2024-.)

En fecha 26/08/2024 el Señor José Oscar TOBARES declara bajo juramento sus datos personales.

En fecha 23/09/2024 se ordena pasen los autos para dictar sentencia, decreto que firme y consentido deja la causa en estado de resolver.

CONSIDERANDO: I.- Corresponde señalar *ab initio* que la pretensión de autos es la usucapición inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccdts, del C.C.C.N., se requiere un plazo de posesión de 20 años y que la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.).-

La Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente, es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiente puede 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 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*, cuya acreditación **“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 debe 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. El análisis de las pruebas aportadas por los actores, 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.

Respecto de la documental, se ha acompañado con el escrito de promoción de demanda:

Documento Nacional de Identidad del actor.

Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia.

Informe de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos - Área Catastro y Tierras Fiscales.

Facturas de Edesal S.A..

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida:

Los testigos son coincidentes en sus testimonios: conocen al

Poder Judicial San Luis

actor; conocieron dos de ellas al demandado (es fallecido, hace mucho tiempo, no recuerdan cuanto, pero mucho tiempo) y el testigo MAIDANA no lo conoció, “no vive...conocí a los hijos”; conocen el inmueble, su ubicación, su superficie (aproximadamente), sus linderos: los testigos Rosa Aída PONCE, y el testigo Héctor Benigno MAIDANA, declaran que son vecinos, cada uno de ellos, colindantes con el inmueble objeto de Litis; y la testigo Carmen Ramona MANCHENTO tiene una casa a “unas dos cuadras y media más o menos” del inmueble de autos. Reconocen como dueño al actor, Oscar José TOBARES, aproximadamente desde el año 1990/1995, continua a la fecha, sin interrupción, pacífica, pública: está cerrada en todo su perímetro: al frente con alambre tejido y el resto de sus lados por “tapia” esto es, material (blocks); construyó allí una vivienda, tiene agua, luz; todo esto “lo hizo Oscar”.

Los dichos de los testigos son corroborados por la Inspección Judicial el inmueble objeto de Litis encomendada al Juez de Paz Lego de San Martín, Señor José Ariel PONCE, quien acompaña el resultado de tal inspección efectuada en fecha 12/04/2024.

Los actos posesorios, conforme resulta acreditado, han sido ejercidos por el actor desde el año 1995, esto es, por más del término legalmente requerido.

Habiéndose publicado los Edictos de Ley, y mantenido el cartel indicativo del presente trámite, no se ha presentado persona alguna a reclamar derecho sobre el inmueble de autos.

Que la prueba 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 el actor posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de más 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 del actor el año 1995, año invocado por el actor en su escrito inicial de demanda, y momento en que los testigos indican como fecha de ocupación el inmueble objeto de Litis, y la que ha resultado de la prueba rendida.-

III.COSTAS Y HONORARIOS: Respecto de las costas entiendo equitativo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 del C.P.C.C.), e imponer las mismas a la parte actora, quien se ha visto beneficiada con el presente proceso.

Atento a los trabajos efectuados en autos, y habiendo intervenido en las dos etapas del proceso (arts. 42 y 43 de la L.H.) y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014 corresponde regular los honorarios devengados por el profesional interviniente como patrocinante letrado, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; con más el 40% por su doble actuación (art. 8 de la L.H.); asimismo deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

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 las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y ccdts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccdts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.- HACER LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que Oscar José TOBARES, argentino, nacido el 13 de enero de 1979, DNI N° 27.076.377, CUIT/CUIL: 20-27076377-5, de estado civil soltero, con domicilio en Pedernera s/n de la localidad de San Martín, Provincia de San Luis, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre el inmueble consistente en un lote de

Poder Judicial San Luis

terreno con todo cuanto contiene plantado, clavado y adherido al suelo, ubicado en calle Pedernera s/n, de San Martín, Partido del mismo nombre, Departamento Libertador General San Martín, de esta provincia de San Luis, que en el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Carlos A. CUVERTINO, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 5/64/19 en fecha 14-11-2019; se designa como PARCELA 24; con las siguientes **MEDIDAS**: puntos A-B mide 25,36 m.; puntos B-C mide 11, 11; puntos C-D mide 25,72 m., puntos D-A mide 12,44 m.; y **LINDEROS**: al NORTE linda con Juan Lucero (Padrón 490069, Rec. San Martín); al SUR linda con Francisco Segundo Ysaguirre (Padrón 490094, Rec. San Martín); al ESTE: linda con calle Pedernera (s/pav.); y al OESTE con Juan Lucero (Padrón 490069, Rec. San Martín); todo lo que encierra siguiente **SUPERFICIE**: TRESCIENTOS METROS CUADRADOS CINCUENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (300,59 m²).

El inmueble carece de inscripción de dominio, y afecta parcialmente, por la superficie de la mensura (300,50 m²) al Padrón 490069-Rec. San Martín, con una superficie de 1.630,00 m², a nombre de Juan LUCERO.

2) Imponer las costas al actor; por lo considerado.

3) Regular los honorarios devengados por el Dr. Benedicto Ramón LÓPEZ en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso con más el 40% por su actuación como apoderado (art. 8 L-H-); asimismo, deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

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

Al efecto 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.-

- 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 colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.
- 5) A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciese al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria 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 GESTIÓN ISO 9001/2015 – Certificate No: 240958- 2017-AQ-ARG-RvA