

Poder Judicial San Luis

EXP 363673/20

"TOSTO SHEILA NAHIR C/PALMA TOMAS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA
"ORALIDAD""

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO TREINTA Y UNO

Concarán, San Luis, catorce de abril de dos mil veinticinco.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "TOSTO SHEILA NAHIR C/PALMA TOMAS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA "ORALIDAD" EXP 363673/20, traídos a despacho para dictar sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que en fecha 27/11/2020 se presenta la Sra. Sheila Nahir TOSTO, DNI N° 34.949.418, de estado civil soltera, con domicilio en calle 25 de Mayo s/n ext. Norte, Manzana 80, Casa 26, del Barrio 37 viviendas, localidad de Tilisarao, departamento Chacabuco, provincia de San Luis, con el patrocinio letrado del Dr. Ricardo Javier RUBIRA, y promueve demanda de PRESCRIPCION ADQUISITIVA POR POSESION VEINTEAÑAL en contra de Tomás TOMAS y/o sus herederos y/o contra quien se considere con derechos sobre una fracción del inmueble empadronado en la D.P.I.P bajo el N°370043 la receptoría Tilisarao, inscripto en el Registro de la propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis al TOMO 1 de CHACABUCO FOLIO 302 N°148.

Refiere que se trata de un inmueble urbano ubicado en calle Buenos Aires s/n la zona urbana de la localidad de Tilisarao/ Circunscripción San Pablo, Cuadriculo C 5, Sección 1 Manzana 7 Parcela 4; departamento Chacabuco; el mismo se designa como Parcela 12 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 en fecha 09/10/2020, bajo N°4/79/20, que consta con las siguientes **MEDIDAS**: entre puntos A y B mide 25,00m, entre los puntos B y C mide 25,72m, entre los

puntos C y D mide 25,02m y entre los puntos D y A 25,67m, encerrando una superficie total de SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS m² CINCUENTA Y SIETE dm². **LINDEROS:** Linda al NORTE con Ernesto SALINA (Pd. 370042 - Rec. Tilisarao); en su costado OESTE linda con Ramón LUCERO (Pd. 370044-Rec.Tilisarao); al SUR linda con calle Buenos Aires; y al ESTE la superficie restante del inmueble a usucapir (Pd. 370043-Rec. Tilisarao.-

En cuanto a los antecedentes relata: “Que me corresponde el inmueble objeto de la presente litis por haberlo adquirido mediante Boleto de Cesión de Derechos y Acciones Posesorias al Sr. Aguilera Pablo en fecha 15/10/2020 con firma certificada por ante la Juez de Paz de la localidad de Tilisarao y debidamente intervenido por la D.P.I.P por el Impuesto a los sellos correspondientes. Desde esa fecha me encuentro en posesión efectiva del inmueble que me fue entregado por el cedente, configurándose la tradición del mismo y continuando la posesión publica, pacifica e ininterrumpida que ostentaba el cedente Aguilera y su familia por más de 30 años que con exceso superan los plazos requeridos por ley para la procedencia de la presente acción. A los fines de mayor ilustración a S.S expongo que el Sr. Aguilera, cedente de los derechos que hoy ejerzo a título propio, decidió fraccionar el inmueble del que he adquirido una fracción, continuando el viviendo en la fracción restante del mismo, en el cual misma se encuentran las mejoras denunciadas ante la D.P.I.P. Según el relato del cedente, el inmueble objeto de la presente litis es poseído, en primer término por su abuela la Sra. Laurentina Alturria, quien falleció en el año 1987, continuando la posesión la familia del cedente compuesto por su padre, Antonio Aguilera, su madre Olga Dasseto y el cedente, la posesión ha sido ejercida de manera pública, pacifica, ostensible, continua e ininterrumpida por ellos sobre la totalidad del inmueble, con animus dominis y a la vista de todos los vecinos, y colindantes, y ahora continuo yo... soy continuadora de quien/es ha poseído a título de dueño por más de 30 años el inmueble que pretendo usucapir.... en el inmueble individualizado en el plano de mensura 4/79/20 se han realizado y se siguen realizado actos posesorios como percepción de frutos, cerramiento, amojonamiento, limpieza, además de proveerle (el cedente) servicios públicos como el agua, luz eléctrica, entre otros.... Asimismo manifiesto que por encontrarse el inmueble objeto del presente dentro de un inmueble de mayor fracción (ergo reitero en donde

Poder Judicial San Luis

continuar viviendo el cedente) que a partir de la adquisición y la tradición he realizado personalmente o encomendado realizar tareas de limpieza en el inmueble y el correspondiente cerramiento y/o división del mismo (con alambrado)...."

Realiza demás precisiones a las cuales remito en honor a la brevedad.

Acompaña prueba documental. Ofrece prueba.

Funda en derecho.

En fecha 02/03/2021 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de Tomás PALMA y/o sus sucesores y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC); produciéndose la siguiente secuela procesal, en las fechas indicadas:

-10/03/2021: adjunta acta de colocación del cartel indicativo del inicio del presente juicio, realizada por la Juez de Paz Lego de Tilisarao, Verónica Natalia Alcaraz.

-23/03/2021 se ordena producir información sumaria respecto al demandado Tomas Palma.-

-31/03/2021 se diligencian vía Tramix oficios dirigidos a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble y al Gobierno de la provincia de San Luis Fiscalía de Estado.

-22/06/2021 se acompaña publicación de edictos y constancia de publicación de edictos en la municipalidad de San Pablo por el término de 30 días.-

-06/07/2021 contesta vista el Sr. Fiscal manifestando que no tiene objeciones que formular en relación a la información sumaria rendida en autos.

-20/07/2021 se tiene por aprobada información sumaria respecto al demandado Tomás Palma.

-24/08/2021 se abre el juicio a prueba.

-31/08/2021 se proveen las pruebas ofrecidas.-

-25/09/2021 obra respuesta de oficio dirigido a Edesal que informa que el NIS 1125350 se presta en el domicilio de calle Buenos Aires N° 311 Barrio San Pablo Norte de la localidad de San Pablo, desde la fecha 01/09/19947 y su titular actual es AGUILERA.-

-Mediante OFR 363673/4 se lleva a cabo la inspección ocular por la Sra. Juez de Paz de Tilisarao. Adjunta actas y fotografías en fecha 07/10/2021.-

-22/02/2024 se tomó razón de la tramitación del presente juicio en la causa "EXP 397551/23 -PALMA TOMAS S/ SUCESION AB INTESTATO".-

-01/03/2024 la Sra. Defensora asume participación en los presentes obrados en representación de los ausentes, manifestando que analizadas las probanzas de autos, no tiene objeciones que formular en esta etapa del proceso.

-21/07/2024 se acompaña Informe de Dominio, Libre deuda e informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de donde surge que no se registra nueva afectación y/o modificación.

-23/07/2024 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa, donde se recepcionan las testimoniales de los Sres. Piombo William Hernán, y Ortiz Julio Hipólito. Con clausura de la etapa de prueba.

-29/07/2024 presenta alegatos la parte actora.

-16/08/2024 contesta vista la Sra. Defensora manifestando que conforme a las probanzas reunidas en autos, no tengo objeciones legales que formular.-

En fecha 23/09/2024 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la causa en dicho estado.

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-USUCACION, Tercera Edición- Ed. Rubinzal-Culzoni, p.341).-

El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige

Poder Judicial San Luis

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. 1°, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD23192, 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. Valoradas la mismas, puedo concluir 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 documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado:

- 1) Boleto de Cesión de Derechos y Acciones Posesorios.-
- 2) DNI de la actora y Plano de Mensura N° 4/79/20 en tenor a lo requerido por el art. 908 Inc. 1° y en Inc. B del artículo 24 de la Ley 14159.-
- 3) Estudio de Dominio suscripto por el Dr. Ricardo Javier Rubira, Abogado Matricula N° 1515 del C.A.C dando cumplimiento a lo requerido por el Inc. 2 del Art 908 del CPCCSL.-
- 4) Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble en

base a lo solicitado por el art. 909 Inc. 2º del CPCCSL..-

- 5) Informe Catastral emitido por la D.P.I.P Área Geodesia y Catastro en base a lo solicitado por el Art. 909 Inc. 1 del C.P.C.S.L.-
- 6) Acta de Nacimiento de Pablo AGUILERA, DNI 22.513.266.-
- 7) Acta de defunción de Olga Fanny DASSETO.-
- 8) Acta de defunción de Tomas PALMA.-
- 9) 1 Boleta expedida por la Municipalidad de San Pablo por los servicios de Agua Potable, luminaria y recolección de residuos.-
- 10) 2 Boletas y cupones de pago de Edesal (NIS 1125350).-
- 11) 1 Boleta de la D.P.I.P del Padrón N° 11-370043.-
- 12) 1 Extracto de Estado de cuenta del impuesto inmobiliario.
- 13) 1 Libre de deuda del Padrón N° 11-370043.
- 14) Plano de Mensura 4/59/95.-

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testigos son coincidentes en sus testimonios: el testigo PIOMBO dice conocer el inmueble por ser vecino, que perteneció al Sr. AGUILERA desde que tiene uso de razón, dice tener 45 años de edad, que después por compra lo adquiere la Sra. TOSTO a quien reconoce como la actual dueña, que el terreno se encuentra limpio y cercado, afirma que no ha sido reclamada por otra persona la propiedad del inmueble. El testigo ORTIZ: refiere vivir en San Pablo desde hace 47 años, conoce el inmueble, que pertenecía al Sr. Pablo AGUILERA, antes estaba el padre de AGUILERA, ahora está la Sra. TOSTO que le compra a AGUILERA y a quien reconoce como dueña en la actualidad, dice que el terreno está limpio, la Sra. TOSTO hace dos años o menos que lo tiene, antes estaba Pablo AGUILERA que le vende a TOSTO, no sabe de persona alguna que haya reclamado ser dueño del inmueble, la propiedad ejercida por la actora es publica a la vista de todos.-

En fecha 07/10/2021 la Juez de Paz de Tilisarao, Natalia V. Alcaraz realiza la inspección ocular adjuntando acta y fotografías: di dicha acta surge: “...1.- *El cartel indicativo que menciona los datos de este expediente mencionado, se encuentra visible, ajustado al alambre que cierra el frente del terreno. Como se puede observar en las fotos que se adjuntan.* 2.- *El inmueble se encuentra en el radio céntrico de la localidad, sobre calle de*

Poder Judicial San Luis

asfalto y con iluminación en la vía pública. 3.- El inmueble es un terreno con las medidas que coinciden a simple vista con las del plano de mensura Nº4/79/20 que presenta la Sra. TOSTO. Es un terreno sin edificación ni ocupantes, se encuentra limpio de malezas y cerrado en el frente con alambrado y ligustrinos distribuidos de forma lineal, hacia la medianera del lado derecho se encuentra abierto dividido y marcado solo con un alambre de un hijo que cruza desde el frente al fondo del terreno. Del lado izquierda se encuentra una pared de ladrillos perteneciente a la vivienda vecina y del fondo del terreno se encuentra cerrado con alambrado y arbustos diversos en el resto del terreno se puede solo observar una determinada cantidad de ladrillones volcados hacia un costado. El terreno no posee medidor de ningún servicio..."

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 la actora 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 de la actora el año 1995, año invocado por el actor en su escrito inicial de demanda y no contradicha o desacreditada por prueba alguna.

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 el Dr. Ricardo Javier RUBIRA en ambas 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; 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.- HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando en consecuencia que SHEILA NAHIR TOSTO, de nacionalidad argentina, nacida en fecha 02/11/1989, D.N.I. N° 34.949.418, CUIL 27-34949418-9, de estado civil soltera, domiciliada en calle 25 de Mayo s/n de la localidad de Tilisarao, provincia de San Luis, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble urbano ubicado en calle Buenos Aires s/n la zona urbana de la localidad de Tilisarao/ Circunscripción San Pablo, Cuadriculo C 5, Sección 1 Manzana 7 Parcela 4; departamento Chacabuco; el mismo se designa como Parcela 12 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 en fecha 09/10/2020, bajo N°4/79/20, que consta con las siguientes **MEDIDAS:** entre puntos A y B mide 25,00m, entre los puntos B y C mide 25,72m, entre los puntos C y D mide 25,02m y entre los puntos D y A 25,67m, encerrando una superficie total de SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (642,57 m²). **LINDEROS:**

Poder Judicial San Luis

Linda al NORTE con Ernesto SALINA (Pd. 370042 - Rec. Tilisarao); en su costado OESTE linda con Ramón LUCERO (Pd. 370044-Rec.Tilisarao); al SUR linda con calle Buenos Aires; y al ESTE la superficie restante del inmueble a usucapir (Pd. 370043-Rec.Tilisarao);**SUPERFICIE:** SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SIETE DECÍMETROS (642,57 m²).

El inmueble así individualizado afecta parcialmente, por la superficie usucapida, al dominio inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis al TOMO 1, de CHACABUCO - FOLIO 302 - N°148, y al padrón N°370043-Rec.Tilisarao.

2) Imponer las costas al actor; por lo considerado.
3) Regular los honorarios devengados por el Dr. Ricardo Javier RUBIRA en el DIECISEÍS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; 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.-

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) Disponer el LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE LITIS ordenada en los presentes autos; a tal efecto líbrese oficio al Registro General de la Propiedad Inmueble.

6) 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.

7) 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