

Poder Judicial San Luis

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

EXP 366398/21

"FUNES ELENA VANESA C/MONTENEGRO IGNACIO TITO S/POSESION VEINTEAÑAL "ORALIDAD""

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO TREINTA Y SEIS

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

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "FUNES ELENA VANESA C/ MONTENEGRO IGNACIO TITO S/POSESION VEINTEAÑAL "ORALIDAD" EXP 366398/21, traídos a despacho para dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO: Que en fecha 06/10/2021 se presenta por derecho propio la Sra. Elena Vanesa FUNES, D.N.I. N° 28.157.350, con el patrocinio letrado de la Dra. Sonia Daniela PEREZ, promueve demanda de prescripción adquisitiva veinteañal respecto de un inmueble, consistente en una Fracción de terreno urbano sin construcción ubicado en Ruta provincial N° 8 "B" S/Nº, esq. Calle MazuccoPartido: Renca, Departamento: Chacabuco, Provincia de San Luis, y que se . PADRON 310.510 RECEPTORIA Tilisarao.- designado como Parcela N°19 en el plano de mensura confeccionado por el Ing.Agrim. Carlos Gustavo BRAECKMAN, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, bajo el número 4/23/2019 el 29 de marzo de 2019, con los siguientes LÍNDEROS: al NORTE: con Ruta Provincial N° 8 (pavim); Al ESTE: con calle Mazucco (tierra); Al SUR con Ana Rittano de Gatica, Ana Maria Rittano, Juan Miguel Rittano, Teresa Rittano de Testare, Ana Rittano de Macagno y Maria Margarita Rittano de Aranega (Pd. 310511- Rec. Tilisarao) y calle Mazucco (tierra); y al OESTE con Ricardo Gualberto Zalazar (Pd. 310515- Rec. Tilisarao); Eduardo Reyes Sosa (Pd. 310518- Rec. Tilisarao); Hipólita Nelida Becerra (Pd. 310517- Rec. Tilisarao); y Elena Suarez de Pérez (Pd. 310516- Rec. Tilisarao); y MEDIDAS: Puntos 1-2= 34,60 m., puntos 2-3 (ochava): 6,07 m.; puntos 3-4=60,75; puntos 4-5=39,20 m.; y puntos 5-1=70 m.; que encierran la siguiente SUPERFICIE: DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (2599,39 m²). Aduce que accedió a la posesión del inmueble individualizado porque adquiere por cesión de derechos y acciones posesorios a la Sra. Olga del Carmen MANSILLA por documento privado con firmas certificadas por

Juez de Paz (que adjunta) de fecha 09/10/2012. Relata que la cedente lo adquirió de su vez a su titular dominial, Ignacio Tito MONTENEGRO, "por boleto privado (en el año 1973, habiendo extraviado el mismo) no pudiendo realizar la escritura del mismo, por *haber fallecido al año siguiente el titular, Sr. Montenegro, y en su momento según dichos de la Sra. Mansilla no pudo localizar a ningún heredero a los fines de requerirle la escrituración del inmueble u sobre todo desconociendo si los mismos existan, por lo que la Sra. Mansilla ejerció la posesión desde el año 1973 del inmueble objeto del presente en forma pública, pacífica e ininterrumpida por 39 años. Razón por la cual soy continuadora de la posesión en la misma forma que esta la detentaba, es decir Pública, pacífica e ininterrumpida por cuanto he realizado en estos nueve años tareas de desmonte, cerramiento, desmalezamiento, construcción avanzada de obra de galpón tinglado (al techo) y depósito de piedras de construcción y ornamentación y de hecho en el mismo se le realizan a las piedras el proceso de preparación artesanal (picapedrero) para vender al público, NO HABIENDO SIDO JAMÁS MOLESTADA NI PERTURBADA POR PERSONA ALGUNA, y de destacar que sumando y siendo continuadora de la posesión de la Sra. Mansilla de 39 años a la fecha de la cesión a mi favor en el año 2012, sumando los nueve que han transcurrido EFECTIVAMENTE SE PUDE DECIR Y ACEVERAR QUE ES UNA POSESIÓN EN FORMA PUBLICA PACIFICA E ININTERRUMPIDA DE 48 AÑOS A LA FECHA DE LA PRESENTE. Y es que con la posesión en tal calidad u cantidad me llevo a realizar el plano de mensura correspondiente, he abonado los impuestos inmobiliarios y a título de dueña vengo por la presente acción a demostrar los hechos denunciados u que acreditaré con la prueba que se producirá en los presentes autos."*

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

Acompaña prueba documental.

Ofrece prueba.

Funda en derecho.

En fecha 11/11/2021 acompaña acta de defunción del demandado.

En fecha 12/11/2021 contesta vista conferida el OCTJ manifiesta que no tiene objeciones que formular.

En fecha 20/12/2021 obra cedula de notificación diligenciada a los herederos del demandado.

En fecha 09/02/2022 se tiene promovida demanda de prescripción veinteañal, en contra de IGNACIO TITO MONTENEGRO y/o sus sucesores 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).-

En fecha 04/04/2022 se diligencian vía Tramix oficios dirigidos a la

Poder Judicial San Luis

Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de San Luis, Fiscalía de Estado y Secretaria de Medio Ambiente y Parques, dando conocimiento del inicio del presente juicio.

En fecha 20/04/2022 y 28/04/2022 obran cedulas diligenciadas dirigidas a los colindantes, notificando el inicio del proceso.

En fecha 22/04/2022 acompaña acta de colocación de cartel indicativo del inicio del presente proceso realizada por la Juez de Paz Lego de Tilisarao, María G. Sanchez.-

En fecha 25/04/2022 Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Parques contesta oficio.

En fecha 23/06/2022 la DGRPI contesta oficio informando que se ha tomado razón en definitiva de la ANOTACION DE LITIS.

En fecha 13/02/2023 la Municipalidad de Tilisarao informa que se realizó la publicación de edicto correspondiente.

En fecha 14/02/2023 acompañan publicación de edictos en el Diario la República y Boletín Oficial.-

En fecha 17/03/2023 el Registro de Juicios Universales contesta oficio informando que NO registra inicio de sucesión a nombre de IGNACIO TITO MONTENEGRO, D.N.I. 3.216.791, fecha de fallecimiento: 05 agosto de 1974.

En fecha 26/05/2023 acompaña respuesta de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales donde informa que el inmueble que se está afectando por el plano 04/23/2019 identificado tributariamente como 11-310510.-

En fecha 01/06/2023 contesta vista la Sra. Defensora manifestando al efecto, que en virtud a lo dispuesto en el Art. 917 del CPCyC asume la representación de los ausentes que por ley corresponder. Analizadas las probanzas de autos, este Ministerio no tiene objeciones que formular en esta etapa del proceso.

En fecha 15/06/2023 se abre el juicio a prueba.

En fecha 07/09/2023 en audiencia preliminar se provee la prueba ofrecida.

En fecha 26/12/2023 acompañan Informe de Dominio. Informe de que no registra nueva afectación y/o modificación a la fecha.

Mediante OFR 366398/5 se diligencia la inspección ocular realizada en el inmueble, acompañando informe con fotografías en fecha 27/12/2023.-

En fecha 09/04/2024 acompaña Certificado de Libre Deuda

actualizado.-

En fecha 03/04/2024 se lleva a cabo la audiencia de la vista de causa, donde se recepcionan las testimoniales de los Sres. Juan Carlos GODOY, Rufo Orlando MORA, María Laura GIMÉNEZ, Alexis Rodrigo FERNÁNDEZ. Se clausura la etapa de prueba.

En fecha 08/08/2024 contesta vista conferida la Sra. Defensora manifestando que no tiene objeciones que formular.

En fecha 18/09/2024 se llaman autos para sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la presente 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-USUCAPION, Tercera Edición- Ed. Rubinzel-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. 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

Poder Judicial San Luis

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:

-Cesión de Derechos y Acciones Posesorias de fecha 29/10/2012, entre la Sra. Olga de Carmen Mansilla (cedente) y la Sra. Elena Vanesa Funes (cesionaria) cuyas firmas están certificadas por la juez de Paz Lego de Tilisarao Natalia Veronica Alcaraz; en el cual la CEDENTE declara bajo fe de juramento que le corresponden los derechos posesorios del inmueble por haberlo adquirido del Sr. MONTENEGRO, Ignacio Tito, por boleto privado (documento que aduce extraviado) en el año 2023.

-Plano de Mensura N° 4/23/19.

-Copia DNI de la actora.

-Informa catastral. Informe de colindantes.

-Certificado de avalúo. Informe catastral de no afectación de tierras fiscales.

-Estudio de condiciones Catastrales.

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testigos son coincidentes en sus testimonios: manifiestan en cuanto a la ubicación del inmueble que está sobre la ruta a San Pablo; en cuanto a cómo está cerrado dicen: que hacia el lado Sur y Oeste está con tapia de material y hacia el Norte y Este con alambre; reconocen como actual dueña a la Sra. FUNES desde hace unos diez años, manifestando que anteriormente pertenecía a la Sra. Olga MANSILLA por un período de aproximadamente entre 30 y 40 años; preguntados en relación a las posesiones de cada una de ambas personas, manifiestan que han sido ejercidas en forma pública, pacífica e ininterrumpida. El testigo MORA afirma que el paredón de block fue realizado por encargo de la actora, Sra. FUNES; que el terreno tiene una superficie de aproximadamente 40 por 70 metros, tiene dos puertas una sobre el lado Este y otra sobre el Norte, dice que hay una construcción empezada. El testigo FERNÁNDEZ declara que en el inmueble suele ver a la Sra. FUNES y su marido trabajando con piedras, ha visto la construcción de lo que le parece un galpón.

En el acta de la inspección ocular realizada en fecha 26/12/2023, la juez de Paz manifiesta: "En Tilisarao, Departamento Chacabuco de la Provincia de San

Luis a los 26 días del mes de diciembre del año 2023, siendo la hora 10:20; María Gabriela SÁNCHEZ, Juez de Paz Lego, se constituye en el inmueble ubicado sobre la RUTA PROVINCIAL N° 8 s/n esquina calle Mazzuco, Tilisarao, Departamento Chacabuco de la Provincia de San Luis, constata la efectiva colocación del cartel indicativo, el cual se ha colocado en lugar visible hacia terceros según se ordena en el C.P.C.C. y con la siguiente leyenda: "INMUEBLE OBJETO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA - AUTOS CARATULADOS "VANESA ELENA FUNES C/ MONTENEGRO IGNACIO TITO S/ POSESION VEITEAÑAL" EXP.- 366398/21 JUSGADO CICIL COMERCIAL, AMBIENTAL Y LABORAL DE CONCARAN SAN LUIS, JUEZ DRA. ADELA MARIA DEL VALLE PEREZ DEL VISO SECRETARIA DEL AUTORIZANTE." Que conforme surge del acta, "*en el citado domicilio soy atendida por la Sra. ELENA VANESA FUNES D.N.I. N° 28.157.350 (QUE EXHIBE), a continuación se procede con la inspección ocular, se observa una porción de terreno sin edificación alguna, con cerramiento sobre la calle Mazzuco y Ruta N° 8, de 3 hilos de alambre liso y 1 hilo de alambre de púas con varillas de madera, los demás límites, con medianeras de paredes de ladrillos perteneciente al colindante. Todo de conformidad a lo ordenado por S.S en los autos mencionados. Acto seguido se procede a tomar tres muestras fotográficas que con la presente se acompañan...*"

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 09 de octubre de 2012 en razón que es la indicada en el contrato de cesión de derechos y acciones justificante de la accesión de posesiones, y con resulta de la prueba rendida y no contradicha o desacreditada por prueba alguna.

Ya demostrado el Animus Dominii de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea continua, pública e ininterrumpida. En

Poder Judicial San Luis

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 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, los actores han demostrado que poseen 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 término y demás requisitos legalmente exigidos para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.-

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 la Dra.

Sonia Daniela PÉREZ 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 la profesional interveniente como patrocinante letrada, 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 que ELENA VANESA FUNES, D.N.I. N° 28.157.350, CUIL 27-28157350-6, nacionalidad argentina, estado civil soltera, con domicilio en calle Coronel Pringles N° 360, Tilisarao, Departamento Chacabuco, provincia de San Luis, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble consistente en una fracción de terreno urbano sin construcción ubicado en Ruta provincial N° 8 “B” S/Nº, esq. Calle Mazucco, Partido de Renca, Departamento Chacabuco, de esta Provincia de San Luis, que se designa como Parcela 19 en el plano de mensura confeccionado por el Ing.Agrim. Carlos Gustavo BRAECKMAN, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, bajo el número 4/23/2019 el 29 de marzo de 2019, con los siguientes **LINDEROS**: NORTE: con Ruta Provincial N° 8 (pavim); ESTE: con calle Mazucco (tierra); SUR con Ana Rittano de Gatica, Ana Maria Rittano, Juan Miguel Rittano, Teresa Rittano de Testare, Ana Rittano de Macagno y Maria Margarita Rittano de Aranega (Pd. 310511- Rec. Tilisarao) y calle Mazucco (tierra); y OESTE con Ricardo Gualberto Zalazar (Pd. 310515- Rec. Tilisarao); Eduardo Reyes Sosa (Pd. 310518- Rec. Tilisarao); Hipólita Nelida Becerra (Pd. 310517- Rec. Tilisarao); y Elena Suarez de Pérez (Pd. 310516- Rec. Tilisarao); y **MEDIDAS**: Puntos 1-2= 34,60 m., puntos 2-3 (ochava): 6,07 m.; puntos 3-4=60,75; puntos 4-5=39,20 m.; y puntos 5-1=70 m.; que encierran la siguiente **SUPERFICIE**: DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (2599,39 m²). Se encuentra inscripto su dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 33

Poder Judicial San Luis

de Chacabuco, Folio 383 N° 4777, y empadronado bajo el N° 310.510 – Rec. Tilisarao.-

2.- Imponer las costas la actora; por lo considerado.

3.- Regular los honorarios devengados por la Dra. Sonia Daniela PÉREZ en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso, (art. 8 de la L.H.); deberá adicionararse 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 art. 1905 del C.C.C.N.), INSCITA EN EL Registro General de la Propiedad Inmueble al Tomo 231, de Embargos e Inhibiciones – folio 202 – Número 492, en fecha 21/04/2021 sobre la Parcela objeto de litis; 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 ofíciense 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

