

Poder Judicial San Luis

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

III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL - CONCARÁN, SAN LUIS

EXP 373461/21

“BARROSO JULIO GUSTAVO c/ VEGA LORENZO y/o SUS SUCESTORES s/ POSESION VEINTEAÑAL”

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CUARENTA Y UNO

Concarán, San Luis, siete de mayo de dos mil veinticinco

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos, caratulados “BARROSO JULIO GUSTAVO c/ VEGA LORENZO y/o SUS SUCESTORES s/ POSESION VEINTEAÑAL” - EXP 373461/21, traídos a despacho para dictar sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que en autos comparece el Sr. Julio Gustavo BARROSO, DNI N° 6.811.051; CUIL N° 20-06811051-4, casado en primeras nupcias con Marta Margarita Sánchez, D.N.I. N° 5.907.682, separado de hecho, domiciliado en Presidente Perón N° 725 de Concarán (San Luis), y por medio de su abogada apoderada, Dra. María Susana BARRERA promueve juicio de posesión veinteañal por un inmueble rural ubicado sobre calle Las Quintas, de Concarán, Partido Dolores, Departamento Chacabuco, de la Provincia de San Luis, identificado como parcela 170 en el plano de mensura registrado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 4/127/19 confeccionado por el ingeniero agrimensor Gonzalo SÁNCHEZ ROSSI, con una superficie de CUATRO HECTAREAS OCHO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS (4 Ha 8.619 m2) dentro de los siguientes límites: NORTE: calle Las Quintas; ESTE: no se localiza titular ni padrón; SUR: Miguel Nicanor Sánchez Ruiz; Hugo Mártires Fernández; Damián Gustavo Barroso y María del Valle Godoy; OESTE: Javier Eusebio Nicolás Torres y cuyas medidas son: del punto A al B: 391,24 m en su frente al Norte; del punto B al C:125,56 m al Este; del punto C al D: 388,96 m en su contrafrente al Sur; y del punto D al A 127,22m al Oeste.

Este inmueble afecta totalmente el padrón N° 854-Rec. Concarán, con una superficie de 4 Ha 3544 m2 y al dominio inscripto en el Tomo 1 de

Chacabuco, Folio 182 Número 89 en el RGPI, el 03/06/1.907; ambos, padrón y dominio, a nombre de Lorenzo VEGA.

En cuanto a los antecedentes de la causa relata que en el año 1976 adquirió los derechos y acciones posesorias sobre el inmueble descrito a la Sra. Aurora Alicia ABELLA, vda. del Escribano Ignacio Tito MONTENEGRO, haciéndole tradición del inmueble. Que desde entonces y hasta la actualidad ha realizado diversos actos posesorios en forma pública y continua. Que al momento de acceder a la posesión del inmueble objeto de litis renovó totalmente sus viejos alambrados - hoy se encuentra cerrado en todo su perímetro con un alambrado de seis hilos ,tres de púa y tres lisos- y lo destinó principalmente a la siembra de maíz y alfalfa, contando para tal actividad con riego: El actor se encuentra registrado en el Consorcio de Regantes Concarán bajo el Padrón N° 120000940 y paga el canon correspondiente por su derecho a riego (adjunta Recibo N° 0001- 00000777 emitido por dicho Consorcio y Liquidación N° 0001-00063732). El canal de riego administrado por el Consorcio de Regantes de Concarán, bordea el límite Sur del campo en dirección Este a Oeste y pasa al campo vecino del Sr. TORRES).

Que asimismo el inmueble cuenta con servicio de agua potable siendo el usuario el Sr. Julio Gustavo Barroso: adjunta cuatro recibos expedidos por AGUAS CONCARAN perteneciente a la Dirección Municipal de Agua potable. También ha tenido animales vacunos en el inmueble. Se adjunta copia certificada de boleto de marca y señal.

Actualmente hay caballos de su hijo Damián Gustavo BARROSO, quien es propietario de un campo vecino, al Sur del inmueble a usucapir.

Que ha abonado regularmente el impuesto inmobiliario que grava el inmueble evidenciando su animus dominio; acompaña constancias de pago de impuesto inmobiliario.

Para acreditar la publicidad de la posesión que invoca, destaca la circunstancia de la proximidad a la zona urbana de Concarán y sobre calle Las Quintas, muy transitada porque a unos metros y sobre la misma calle se ubica la Escuela Primaria Manuel Félix Origone o Escuela de Las Quintas, así conocida por los vecinos.

Poder Judicial San Luis

Invoca que en los 45 años de posesión no ha sufrido oposición, turbación alguna.

Acompaña documental. Ofrece prueba. Funda en derecho.

En fecha 04/10/2021 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de Lorenzo VEGA y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

A ello le continúa la siguiente secuencia procesal, en lo relevante:

-12/11/2021: Se agrega acta de colocación de cartel indicativo en el inmueble objeto de Litis.

-16/02/2022: Sec. de Estado de Medio Ambiente y Parques contesta oficio.

-09/04/2022: el actor acompaña primera publicación de edictos en Diario de La República.

-13/04/2022: Se agrega contestación de oficio librado al RGPI: Informa que “se toma razón en Forma Definitiva de la ANOTACIÓN DE LITIS anotada oportunamente en forma provisoria al Tomo 229 (Ley 3236 de Emb e Inh) Folio 124 Nº 809, en conformidad con lo dispuesto por el art. 1.905 del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre la Parcela 170 según Plano 4-127-19 con Superficie 4has.8619m2.- **Datos de Inscripción: Tomo 230 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 457 - Número 376, en fecha 01 de Abril de 2022.”**

-Se diligencias las notificaciones a colindantes en distintas fechas, a saber:

Suc. de Miguel Nicanor SÁNCHEZ RUIZ (27/12/2021)

Suc. Hugo Mártires FERNÁNDEZ y Suc. de Dominga Anacleto MORA de OVIEDO (23/02/2022.

Damián Gustavo BARROSO y María del Valle GODOY (05/05/2022)

Javier Eusebio Nicolás TORRES (26/05/2022)

-30/04/2022: acompaña primera publicación de edictos en B.O.

-26/05/2022: acompaña segunda publicación de edictos en Diario de La República.

-07/06/2022: Adjunta segunda publicación de edictos en B.O..

-29/06/2022: La Sra. Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral contesta la vista conferida y manifiesta que previo a asumir participación que por ley

corresponde en los presentes actuados, y conforme lo informado por el RJU en contestación a OFR 373461/1, solicita se libren oficios al Registro Civil de las Personas y al Secretaria Electoral Nacional y Provincial, a fin de que remita y/o acompañe talón impreso del Sistema de Gestión Electoral e informen último domicilio real, como así también todo otro dato de interés para la causa, que correspondiere al Sr. Lorenzo VEGA.-

16/08/2022: El Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas informa *“que en razón de que el acceso a la búsqueda de datos en nuestro sistema resulta de la complementación y combinación de Nº de DNI y nombre y apellido, no resulta posible encontrar y proporcionar lo solicitado en relacion al informe del último domicilio, en cuanto a lo solicitado respecto del “Sistema de Gestión Electoral” no es competencia de esta Direccion.”*

-Habiéndose librado oficios al Registro de Estado Civil y Capacidad de Las Personas, y a las Secretarías Electoral Nacional y Provincial sin que ninguna de tales reparticiones pudieran aportar dato alguno en relación al Sr. Lorenzo VEGA se ordena correr nueva vista a la Defensora Oficial, quien en fecha 07/09/2022 contesta la misma, asumiendo participación en representación de ausentes, solicitando reserva de art. 356 inc. 1 ultimo párrafo, a los efectos de contestar demanda una vez producida la prueba.

-28/10/2022: Abierta la causa a prueba, se celebra Audiencia Preliminar en la que se provee la prueba ofrecida en autos.

-13/12/2022: el actor adjunta informe de dominio actualizado; e informe actualizado de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales conforme al cual *“El inmueble que se está afectando por el plano 04/127/2019, identificado tributariamente como 10.854: NO Registra superposición o modificación alguna posterior a la fecha del plano.”*

-08/02/2023: Se agrega contestación a oficio librado al Registro de Regantes.

-8/2/23 y 22/2/2023 se agrega prueba informativa librada a Aguas de Concarán.

19/10/2022: se adjunta certificado de Libre deuda.

13/12/2022: adjunta Informe de Catastro, e informe de dominio expedido por el RGPI.

Poder Judicial San Luis

22/02/2023: Se practica inspección ocular ordenada en autos, en el inmueble objeto de Litis.

09/03/2023: Se celebra Audiencia de Vista de Causa, clausurándose el período de prueba.

-15/03/2023: la Sra. Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la Tercera Circunscripción Judicial, se presenta y dice que: "...En los términos del art. 351 inc 1 del CPCC, vengo a expedirme sobre el fondo de la cuestión a razón de vista conferida con fecha 09.03.2023, solicitando el rechazo de la demanda incoada por el Sr. Julio Gustavo Barroso por las razones que se exponen a continuación, incoando reserva del caso federal, y a los que remito en honor a la brevedad, sin perjuicio de su valoración para resolver.

05/04/2023: Deja sin efecto el pase a sentencia.

08/06/2023: Se ordena *"correr vista a la Sra. Defensora Oficial Civil a fin que se expida acerca de las pruebas producidos en autos. Firmado Digitalmente por el DR. JOSE RAMIRO BUSTOS- JUEZ CIVIL SUBROGANTE "*

13/06/2023: La Sra. Defensora contesta la vista conferida remitiendo a la contestación de fecha 15/03/2023.

15/06/2023: Se llaman autos para sentencia.

19/04/2024: Se dicta medida para mejor proveer, ordenando actualización de informes (Informe de dominio, informe de Catastro, certificado de libre deuda) atento al tiempo transcurrido, lo que es cumplimentando por el actor en fecha 06/06/2024.

18/09/2024: El actor agrega datos personales.

En fecha 21/10/2024 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja la causa en estado de resolver.

CONSIDERANDO: I.-Liminarmente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga), para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccdds, del C.C.C.N.; se requiere un plazo de posesión de 20 años, y 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: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 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. RubinzalCulzoni, 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 dominii.

En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa [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-II-1091.-), establecido en veinte años.

La acreditación del corpus y del animus dominii 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

Poder Judicial San Luis

inequívocos.

II.- Sentado ello, corresponde merituar las pruebas ofrecidas y producidas en autos.

Al respecto se ha dicho que: "Los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos. Ello es así, pues basta que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas producidas a otra, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales." (CNApel. en lo Civil, Sala K, "Selzer, Agustina c. Transporte Remolcador Guaraní", del 11/11/1998, L. L. 1999-E, 902; idem "Concha Pardo, Juan A. c. La Primera de Martínez S." del 04/05/2000, L. L. 2000-F, 1204);

Dicho ello, incursionado en el examen de las pruebas aportadas por el actor, encuentro 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 efecto, en relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado:

- Escritura pública N° 286 de fecha 08/07/2021 (Poder general judicial).
- Informe de dominio expedido por la DGRI.
- Plano de Mensura registrado bajo el N°4/127/19.
- Certificado de avalúo.
- Informe catastral.
- Informe de colindantes y de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales: el Plano de Mensura N° 4/127/19 NO AFECTA INMUEBLES FISCALES.
- Estudio de Condición Catastral (art. 908 inc.b del C.P.C.y C).
- Constancias de pago de impuesto inmobiliario(7 fs).
- Recibo N° 0001-00000777 de pago de canon de riego al Consorcio de Regantes Concarán (San Luis) y LIQUIDACION N° 0001- 00063732 de dicho Consorcio (2fs).
- RECIBOS de pago servicio de agua potable expedidos por AGUAS CONCARAN

de la Dirección Municipal de Agua Potable(4 fs).

-Fotocopia certificada de boleto de marca y señal.

-Fotocopia certificada de D.N.I. del actor.

-Solicitud de Ploteo de Plano de Mensura Primer Copia Agrimensor.

-Informe de registración Operación Parcelaria.

De la documental acompañada por el actor surgen impuestos inmobiliarios correspondientes al inmueble objeto de Litis, que afecta al Padrón 854-Rec.10 (Concarán). Tal padrón, según el Informe Catastral expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, *“la parcela se encuentra activa desde el 10-10-1985. El padrón anterior Es: 1280..”*.

De las boletas de los impuestos inmobiliarios surge el domicilio al que la DPIP-Área Rentas de la Provincia de San Luis las remite: *“VEGA LORENZO – Presidente Perón 725 – FLIA. JULIO BARROSO”*.

La documental consistente en recibos de pago extendidos por el Consorcio de Regantes, se ve abonada por la prueba informativa agregada en fecha 08/02/2023 que en respuesta al oficio librado al mismo INFORMA: ***“...Que el registro de regantes en la zona de influencia de Concaran (S.L) comienza en el año 2012, año en el que inició el registro del señor Julio Gustavo Barroso, DNI: 6.811.051, padrón N° 120000940 como usuario. El mencionado padrón se ubica en las coordenadas: 32°33'21.39"S - 65°13'39.46"O. en tanto que el canal que abastece el inmueble es el denominado: Canal N°2.- Que se acompaña informe del Subgerente de Canales de San Luis Agua SE el cual cuenta con muestra satelital de la ubicación del inmueble al cual abastece el padrón N°1200094.- Es cuanto se puede informar respecto al trámite del presente expediente. ...”***. (El resaltado me pertenece y responde al fin de destacar que el registro de regantes arranca en el año 2012, y allí es registrado el actor).

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testigos Luis Antonio ORTÍZ y Guillermo Aníbal AUGSBURGER, declaran de manera coincidente, corroborando los hechos invocados en el escrito inicial de demanda.

Así, el testigo ORTÍZ declara que conoce al actor, no conoce al

Poder Judicial San Luis

demandado. Que *“desde el año 1996 que me vine del campo a vivir acá, Don Julio ya vivía en el esa propiedad”*. Describe el ingreso. *“Araba, sembraba los cuadros...Damián (aclara luego que es el hijo del actor) tiene los caballos de polo, él tiene el campo pegado...”*. Declara que ha hecho trabajos *“con Don Julio y Damián, arreglo de alambrados...el canal pasa por la propiedad por la calle que va a Las Quintas y por la otra calle se accede a la propiedad....”*.

Por su parte, el testigo AUSBURGER, no conoce al demandado, sí al actor, *“del pueblo, y vecino del campo”*. Describe la ubicación el inmueble objeto de Litis. Estima la superficie en 4 a 5 hectáreas, aproximadamente. Declara que es zona de quintas, que *“tiene sembradíos de verdeo”*. Declara que es vecino de Concarán desde el año 1990. Que en el inmueble objeto de autos lo ha *“visto siempre a Don Julio, desde el '90...”*, que *“siembra, tiene tractores, tiene caballos que deja pastorear...”*.

Por su parte, de la inspección ocular practicada en autos resulta que: *“A los veintidós días del mes de febrero de dos mil veintitres, y de conformidad con lo ordenado por S.S., mediante Mandamiento N° 93/2023 en Expte N°373461/21, me constituí en el campo ubicado sobre calle Las Quintas, Concaran, Partido Dolores, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, haciendolo acompañada por el SR. Julio Barroso y la Dra. Susana Barrera de Mansilla, quien se encuentran debidamente autorizada para correr con el diligenciamiento del presente, una vez en el lugar, el Sr. Julio Barroso abre el candado con cadena que tiene la entrada de acceso al campo, a dos metros de la tranquera se ve el cartel indicativo con amplia vista sobre calle publica, se observa el alambrado perimetral que encierra el inmueble de siete hebras 5 liso y 2 de pua con postes y varillas de madera. El campo es todo de cultivo esta sembrado con moha, en la parte oeste se observan 12 caballos, nos desplazamos hacia el límite sur donde observamos el canal de riego del cual se toman fotografías, este canal bordea todo el límite sur separandolo de los campos vecinos. Se llega al inmueble por calle las Quintas que conduce a la escuela FELIX ORIGONE (escuela de las Quintas) y campos vecinos por la cual se llega a la autopista 55 y también doblando a la derecha a la avenida*

de acceso Todo el reconocimiento judicial se realiza teniendo a la vista el plano 4/127/19, y se adjunta filmación y vistas fotograficas para una mayor ilustracion. No habiendo mas que agregar se da por finalizada el acta, previa lectura y ratificacion, firman los presente por ante mi que doy fe.

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 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 descritos, esto es, sembradíos, sistema de riego, pastaje de animales (en este punto destaco que compulsando el EXP **372149/21 advierto la veracidad de que la primera inscripción de marca y señal del actor data de 1.981, tal como lo sostiene en su alegato de autos el actor**), cerramientos, mantenimiento de los mismos- no son actos que se puedan ocultar, máxime en una “zona de quintas”, próxima a una escuela pública; 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.

En cuanto al tiempo de la posesión: De la valoración global de la prueba testimonial, representada por las dos declaraciones de testigos directos y con edad suficiente para recordar los hechos sobre los que deponen se advierten espontáneas y concordantes, y de cuyo vigor probatorio en lo atinente al período de inicio de la posesión no se encuentran motivos para dudar (arts. 384 y 456, CPCC), se tiene por acreditado que la actora (cedente de la accionante) comenzó a poseer el inmueble de autos, cuanto menos, en el año 1990 (previo al año 1996).

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.

En punto a los argumentos ofrecidos por la Señora Defensora Oficial, los mismos no conmueven la conclusión arribada.

Poder Judicial San Luis

“A los fines de la prescripción adquisitiva de un inmueble la ley exige que la prueba testimonial -que por lo común es esencial y de mayor importancia en los juicios por usucapión en razón de los hechos que se pretenden acreditar- no sea la única que dé sustento a la demanda, de modo que resulte corroborada o integrada por evidencias de otro tipo que formen, con ella, la prueba compuesta; por lo mismo, no es forzoso que todos los elementos probatorios demuestren la posesión por todo el plazo necesario para usucapir y basta que, practicada que fuere la valoración en conjunto, la prueba no testimonial agregue fuerza de convicción a los dichos de los testigos. (“BURGOS, Miguel Ángel y Otros c/ BALUT, Jorge Celín y Otros s. Ordinario por Prescripción Adquisitiva-Recurso de Inconstitucional” - STJ, Jujuy, 24/06/2014).

Se ha resuelto al respecto que *"los testimonios e inspección ocular bastan para satisfacer las exigencias formales del art. 24 de la Ley 14159, con lo que se refiere a la integración de la prueba compuesta, en tanto lo que la ley de la materia no tolera es que la sentencia se funde, exclusivamente, en prueba de la primera clase mencionada (cfr. Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires 13/10/1981 "Tagliaferro, Enrique J. c. Tagliaferro, Carlos y otros", en L.L. on line AR/JUR/5012/1981).*

En el caso, ambos testigos son claros, precisos y concordantes en afirmar que el actor posee el inmueble objeto de autos desde hace mucho más de 20 años; que nunca fue molestado por nadie y que es considerado como el dueño de tal propiedad" y esa prueba es abonada por las ut supra valoradas.

El argumento esgrimido por la Señora Defensora en relación a que el testigo ORTIZ se encuentra alcanzado por las generales de la ley en razón de que ante la pregunta del Juez admitiera haber “*comido lechones*” con el actor, carece de virtualidad jurídica, dado que en definitiva no fue sustanciada con la parte actora conforme lo exige la normativa de fondo: El propio testigo, ante lo que resulta una impronta de arenga del propio juez, admite ser “*muy amigo*” del actor, pero en absoluto admite ser su “amigo íntimo”. Aún así, en todo caso, *"la vecindad o la amistad de los testigos con la parte, no constituye por sí solo causal de descalificación de la prueba testimonial en la medida en que no se haya alegado ni probado acerca de esa aducida inidoneidad* (Palacio-Alvarado Velloso, Código Procesal t 8 p 396)" (in re "Gana Gladys Liliana c/Hipermercado Libertad SA s/daños y perjuicios" del 06-04-2005).

Y aún en el supuesto de que pudiera considerarse al testigo ORTIZ comprendido en las generales de la ley -circunstancia en la que, reitero, no concluyo -no es coherente que se considere amigo íntimo a quien se le da un tratamiento de “Don”-, no excluye en modo alguno el valor de su testimonio pues la potencial circunstancia de hallarse el testigo comprendido en alguna de las generales de la ley no elimina por sí sola la credibilidad del mismo en tanto sus dichos concuerden con las restantes circunstancias de la causa que han sido meritadas.

En relación a lo argumentado respecto del pago de los impuestos que gravan el inmueble por todo el tiempo de la posesión para tener por acreditado el término requerido, tampoco resiste análisis: el art. 24, inc. "c" de la Ley 14.159 prescribe considerar especialmente esa circunstancia, pero en manera alguna prescribe que sea prueba determinante como sí lo hacía el régimen anterior; es sólo corroborante del animus dominii de la posesión que también puede tenerse por acreditada por otros medios, tal como ocurre en autos.

“El Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires no exige que la prueba no testifical cubra todo el plazo señalado en el artículo 4015, Código Civil, sino tan solo que el fallo no se base exclusivamente en la

Poder Judicial San Luis

prueba de testigos; si esta prueba resulta vigorosa, el rigor valorativo de las restantes piezas podrá amenguarse; caso contrario, la valoración de estos medios corroborantes deberá verificarse con severidad. La prueba testifical mantiene todo su valor y, por lo general, resulta la más apta para acreditar las afirmaciones del demandante, puesto que posibilita la reconstrucción de los hechos a través del lapso posesorio, pero debe confrontarse con otras pruebas que reflejen esos mismos hechos. Aun cuando la sentencia no pueda fundarse exclusivamente en prueba testimonial en la usucapión, esta prueba es por lo común la más importante y convincente porque se trata de acreditar hechos materiales.” (ARTILES, Daniela Soledad c/ PARDAL, Alejandro y Otro s/ Reivindicación; Cám.Civ.yCom. Sala II, Azul, Bs.As., 13/04/2023).

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 a los vecinos del inmueble, 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 y del Acta de Reconocimiento Judicial.

Por todo ello entiendo corresponde ajustado a derecho hacer lugar a la demanda en todas sus partes.

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 al actor, quien se ve beneficiado con el resultado del presente

proceso.

Atento a los trabajos efectuados en autos 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 interviniente en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; con más el 40% por su doble actuación; 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 cccts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y cccts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.- HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que **Julio Gustavo BARROSO**, argentino, nacido el 13 de septiembre de 1.943, DNI N° 6.811.051; CUIT/CUIL: 20-06811051-4, quien declara ser casado en primeras nupcias con Marta Margarita SÁNCHEZ, D.N.I. N° 5.907.682, separado de hecho; con domicilio que consta en el D.N.I. del actor: Presidente Perón 725. Barrio Veracruz. Concarán (San Luis). Domicilio real actual: camino a San Pablo s/n Concarán (San Luis), ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble rural ubicado sobre calle Las Quintas, de Concarán, Partido Dolores, Departamento Chacabuco, de la Provincia de San Luis, identificado como parcela 170 en el plano de mensura registrado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 4/127/19 confeccionado por el ingeniero agrimensor Gonzalo SÁNCHEZ ROSSI, con una **SUPERFICIE** de: CUATRO HECTAREAS OCHO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS (4 Ha 8.619 m2) dentro de los siguientes **LINDEROS**: NORTE: calle Las Quintas; ESTE: no se localiza titular ni padrón; SUR: Miguel Nicanor Sánchez Ruiz; Hugo

Poder Judicial San Luis

Mártires Fernández; Damián Gustavo Barroso y María del Valle Godoy; OESTE: Javier Eusebio Nicolás Torres y cuyas **MEDIDAS** son: del punto A al B: 391,24 m en su frente al Norte; del punto B al C: 125,56 m al Este; del punto C al D: 388,96 m en su contrafrente al Sur; y del punto D al A 127,22m al Oeste.

El inmueble individualizado afecta totalmente el padrón N° 854-Rec. Concarán, con una superficie de 4 Ha 3544 m² y al dominio inscripto en el Tomo 1 de Chacabuco, Folio 182 Número 89 en el RGPI, el 03/06/1.907; ambos, padrón y dominio, a nombre de Lorenzo VEGA; por el resto de superficie no se localiza dominio ni padrón.

2.- Imponiendo las costas al actor; por lo considerado.

3.- Regular los honorarios devengados por la Dra. María Susana BARRERA en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso, con más el 40% por su actuación como apoderada; 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 e inscripta en esa repartición conforme lo dispuesto por el art. 1.905 del C.C.C.N. sobre la Parcela 170 según Plano 4-127-19 con Superficie 4has.8619m².- Datos de Inscripción: Tomo 230 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 457 - Número 376, en fecha 01 de Abril de 2022.”

6.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciase 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 GESTION ISO 9001/2015 - Certificate No: 240958- 2017-AQ-ARG-RvA