

Poder Judicial San Luis

EXP 376907/21

**"VEGA CARLOS ALFREDO C/FERNANDEZ ARMANDO ANTONIO
S/POSESION "ORALIDAD""**

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CINCUENTA Y TRES.

Concarán, San Luis, DIECISEIS DE MAYO DE DOS MIL VEINTICINCO.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "VEGA CARLOS ALFREDO C/ FERNANDEZ ARMANDO ANTONIO S/POSESION "ORALIDAD" EXP 376907/21 traídos a despacho para dictar Sentencia Definitiva.-

RESULTANDO: Que en fecha 26/11/2021 comparece la Dra. ANGELICA MOLINA Mat 983, como abogada apoderada en representación de el Señor CARLOS ALFREDO VEGA, DNI N° 21.005.758, promueve demanda de POSESION, en contra de Armando Antonio FERNANDEZ y/o quien se considere con derecho, en relación a un inmueble urbano ubicado en la localidad de Concaran, Departamento Dolores, sobre calle Potosí entre calles Las Malvinas y calle 25 de Mayo, Provincia de San Luis, el que se individualiza como Parcela "16", Manzana "109", sección "1", Concaran en el plano de mensura N° 4/49/21, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Gonzalo Sánchez Rossi, Mat. N° 318, C.A.S.L, de fecha 10 Marzo de 2021, el mismo limita al **Norte:** calle Potosí (c/pavim)-(ancho variable), **Sur:** Parcela 10, plano 4-61-1989, Armando

Antonio Fernández, Pd. 361690 - Rec. Concaran, **Este**: Parcela 1, plano 4-61-1989, Armando Antonio Fernández, Pd. 361681 - Rec. Concaran, Parcela 14 plano 4-61-1989 Miguel Gerónimo Lucero, Lorenza Pura Pereyra de Lucero, Pd. 361694- Rec. Concaran; Parcela 13, plano 4-61-1989 Mirta Graciela Castro, Jorge Ochoa Pd. 361693- Rec. Concaran y al **Oeste**: Parcela 3, Plano 4-61-1989, Elisa Pereira, Pd. 361683, Rec. Concaran.- Con una superficie total de **TRESCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS DOS DECIMETROS CUADRADOS (360,02 M²)**. Constando con las siguientes medidas lineales: del punto A al punto B: 12,00 m.; del punto B al punto C: 30,00 m.; del punto C al punto D: 12,00 m. y del punto D al punto A: 30,00 m. Empadronado a los efectos fiscales bajo el N° 361.682 a nombre de Armando Antonio Fernández, Inscripción de Dominio: Tº 2 (Ley3236) de Chacabuco, Fº 183, N° 432.-

En cuanto a los antecedentes relatan que el inmueble objeto de Litis lo adquirió el Sr. Vega Carlos Alfredo siendo continuador de la posesión que ejerciera el Señor Armando Antonio Fernández, titular del Padrón N° 361.682 (fallecido), todo se acredita con acta de Defunción, y por compra que realizara en el año 1989 su padre el señor Juan Bautista Vega al señor Armando Antonio Fernández, mediante contrato privado de compra venta en fecha 15/09/1989, y que lo hace en representación de su hijo Carlos Alfredo Vega.

Que de los comprobantes de pagos de los impuestos inmobiliarios que se acompañan resulta que han ejercido la posesión animus dominis por un plazo mucho mayor a los requeridos por la ley de fondo para la procedencia de la acción.-

Que son incontables los actos posesorios llevados

Poder Judicial San Luis

a cabo sobre dicho inmueble: se construyó una vivienda en el, compuesta de una cocina, un comedor, sala de estar, tres habitaciones, un baño, y todo el perímetro del terreno tanto izquierda, derecha cerrado con placas premoldeadas, fondo cerrado, y al frente con rejas.- La vivienda cuenta con los siguientes servicios: agua, Luz, y cloacas.- El inmueble se encuentra limpio, desmalezado, exteriorizando así la posesión con ánimo de dueño.- De esta forma y con grandes sacrificios propios se pagan los correspondientes impuestos Provinciales y Municipales, por lo que podemos decir que es un inmueble, que integra el circuito urbano de Concaran.-

Fundan en derecho. Acompañan documental. Ofrecen prueba.

Que en fecha 03/02/22 se ordena proveer demanda de posesión veinteañal, en contra de FERNANDEZ ARMANDO ANTONIO y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, ordenando medidas.-

Que en fecha 07/02/22 se acompaña oficio al RJU

Que en fecha 18/02/22, el actor acompaña Acta de colocación de cartel indicativo

Que en fecha 11/02/2022 acompañan estudio de título.

Que en fecha 17/02/22 obra contestación de oficio del RJU.

Que en fecha 09/03/2022 se libraron oficios a Fiscalía de Estado, oficio al RGIP, y a la Municipalidad de Concaran, y a Medio Ambiente, debidamente diligenciados.-

Que en fecha 28/03/22 obra contestación de vista de la Sra. Defensora Civil.

Que en fecha 01/04/22 obra contestación de oficio por parte de la

Secretaria de Estado y Medio Ambiente.

Que en fecha 25/04/22 obra contestación de la Municipalidad de Concaran.

Que en fecha 20/05/2022 se ordena agregar edictos publicados en Diario La República y Boletín Oficial.-

Que en fecha 27/06/22 obra informe de la actuaria en la que se informo: “...*Informo a SS que en el día de la fecha he procedido a adjuntar al presente, copia debidamente certificada de la Declaratoria de herederos requerida por el profesional en fecha 9/6/22...*”

Que en fecha 21/07/22 se presentan los herederos del Sr. Armando Antonio Fernández, los Sres. Roberto Fernández, Ricardo Gregorio Fernández y Carlos Alberto Fernández allanándose a la demanda planteada en fecha 26/11/21

Que en fecha 26/07/22 se ordena traslado de allanamiento.

Que en fecha 28/03/22 obran cedulas de notificaciones a los colindantes.

Que en fecha 02/09/2022 la parte actora acompaña constancia de publicación de Edictos en la Municipalidad de Concaran, San Luis.

Que en fecha 19/09/2022 obra contestación de vista por parte de la Sra. Defensora Oficial.

Que en fecha 30/09/22 se ordena la apertura a prueba de los presentes autos.

Que en fecha 09/02/23 se lleva a cabo audiencia preliminar en la que se proveer la prueba ofrecida por la actora.

Que en fecha 10/04/23 obra acta de inspección de ocular en el inmueble objeto de autos.

Que en fecha 11/04/23 obran libre deuda de rentas del inmueble,

Poder Judicial San Luis

Informe de la Dirección de Geodesia y Catastro, Informe de dominio actualizado del Registro de la Propiedad inmueble.

Que en fecha 14/05/2024 se lleva a cabo audiencia de vista de causa con nuevas medidas.

Que en fecha 28/06/24 se acompañan boleto de compraventa debidamente sellado por rentas libre deuda de impuesto inmobiliario de Rentas, informe de dominio del Registro de la Propiedad San Luis actualizado e Informe emitido por la Dirección de Catastro (informe de superposición).

Que en fecha 29/08/2024, se ordena clausurar el periodo probatorio.

Que en fecha 24/10/24 obra declaración jurada del actor.

Que en fecha 27/11/24 se ordena el pase a dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido pone a la presente causa en estado de dictar sentencia.

CONSIDERANDO: I.- Corresponde señalar 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., 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. (Romagnol Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal”, Cám. 1°, 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.

En relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado:

-Plano de Mensura 4/49/21, confeccionado por el confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Gonzalo Sánchez Rossi, Mat. N° 318,

Poder Judicial San Luis

C.A.S.L, de fecha 10 Marzo de 2021.

- Copia simple de DNI del actor, Constancia de CUIL.-
- Copia simple de Contrato de Compraventa.
- Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.
- Informe de Dominio otorgado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis.
- Certificado de avalúo.-
- Informe sobre afectación a Tierras Fiscales.-
- Boleta de pago de servicios de energía eléctrica.-
- Boletas de pago de Impuesto Inmobiliario.-
- Placas fotográficas.-
- Poder General para juicios.-

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testigos son coincidentes en sus testimonios: conocen al actor; conocen el inmueble, su ubicación, sus linderos, y luego lo reconocen en el plano de mensura 4/49/21 que se les exhibe. La testigo Godoy Adre María Paula conoce el inmueble objeto de autos, refiere que la posesión del inmueble la detenta el Sr. Vega Carlos, lo ubica en la localidad de Concaran, en calle Potosí, refiere que la posesión data de hace más de 20 años, que son viviendas sociales en las que se han realizado mejoras en la vivienda, una cochera, que ha sido realizada por Carlo Vega, no conoce a nadie más con derechos sobre esa propiedad y manifiesta que no conoce a Armando Antonio Fernández, y que esta posesión es notoria y pública.- Por su parte, la testigo Ocharriet Georgina Jaquelina: conoce al actor, ubica la propiedad, porque esta a una cuadra de la vivienda de su madre, reconoce como dueño al señor Vega, describe las mejoras de la vivienda, y aclara que considera como dueño al señor Carlos Vega.

A su vez, la testigo Díaz Anabela Soledad refiere lo mismo, que las dos testigos anteriores, solo manifiesta que conoce a Armando Fernández, el demandado, el cual expresa que está fallecido y que no vivía en esa dirección.-

También es dable mencionar la inspección efectuada en fecha 10/04/2023 por la Oficial de Justicia, en el inmueble objeto de Litis, con el plano de mensura 4/49/21 a la vista, agregándose el resultado de la misma en fecha 14/04/2023. De ella, surgen corroborados los hechos invocados en la demanda y los dichos de los testigos que han declarado en autos. Los actos posesorios, conforme resulta acreditado, han sido ejercidos por el actor 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.

A todo ello, debe sumarse el allanamiento formulado por los herederos del demandado a la demanda impetrada en autos.

Que la prueba producida en autos, supra citada, resulta 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.).

En este sentido, es conteste la jurisprudencia al resolver que para que opere la unión de posesiones, es necesario probar el o los actos jurídicos mediante la cual la misma se ha verificado. Que con el

Poder Judicial San Luis

boleto de compraventa mencionado supra, como así también plexo probatorio rendido y las testimoniales ya merituadas se ha acreditado el “vinculo de derecho” entre las posesiones invocadas por la actora.

Así, en merito de ello, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de la actora, sumada a la de su antecesor en la posesión, cumple con el termino legalmente exigido (20 años) para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión del actor a partir del 15 de Septiembre del año 1989, 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.-

II. COSTAS Y HONORARIOS: En relación a las costas del proceso, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 CPCC), toda vez que, el demandado es persona fallecida y sus herederos se han allanado a la pretensión de la actora, correspondiendo imponer las costas a la actora.

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 la profesional interviniente como letrada apoderada, en el DIECISEIS POR CIENTO (16 %) del monto del proceso mas el 45% por ser apoderada si correspondiere; con más 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 Carlos Alfredo Vega, argentino, nacido el 25 de Octubre de 1969, DNI N° 21.005.758, CUIL/CUIT: 20-21005758-8, de estado civil casado con Miño María de Lourdes DNI N° 28.995.853, con domicilio real en Paula Albarracín 4033 José C. Paz (Buenos Aires.); ha adquirido por prescripción adquisitiva el DOMINIO sobre el inmueble urbano ubicado en la localidad de Concaran, Departamento Dolores, sobre calle Potosí entre calles Las Malvinas y calle 25 de Mayo, Provincia de San Luis, el que se individualiza como Parcela “16”, Manzana “109”, sección “1”, Concaran en el plano de mensura N° 4/49/21, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Gonzalo Sánchez Rossi, Mat. N° 318, C.A.S.L, de fecha 10 Marzo de 2021, el mismo limita al Norte: calle Potosí (c/pavim)- (ancho variable), Sur: Parcela 10, plano 4-61-1989, Armando Antonio Fernández, Pd. 361690 - Rec. Concaran, Este: Parcela 1,

Poder Judicial San Luis

plano 4-61-1989, Armando Antonio Fernández, Pd. 361681 - Rec. Concaran, Parcela 14 plano 4-61-1989 Miguel Gerónimo Lucero, Lorenza Pura Pereyra de Lucero, Pd. 361694- Rec. Concaran; Parcela 13, plano 4-61-1989 Mirta Graciela Castro, Jorge Ochoa Pd. 361693- Rec. Concaran y al Oeste: Parcela 3, Plano 4-61-1989, Elisa Pereira, Pd. 361683, Rec. Concaran.- Con una superficie total de TRESCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS DOS DECIMETROS (360,02 M²). Constando con las siguientes medidas lineales: del punto A al punto B: 12,00 m.; del punto B al punto C: 30,00 m.; del punto C al punto D: 12,00 m. y del punto D al punto A: 30,00 m. Empadronado a los efectos fiscales bajo el N° 361.682 a nombre de Armando Antonio Fernández, Inscripción de Dominio: Tº 2 (Ley3236) de Chacabuco, Fº 183, Nº 432.-

- 2) Imponer las costas a los actores; por lo considerado.
- 3) Regular los honorarios devengados por la Dra. MOLINA ANGELICA en el DIECISEIS PORCIENTO (16%) del monto del proceso, con más el 45 % por ser letrada apoderada si correspondiere; 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) 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.-
- 6) Determinado que sea el monto del proceso, córrase vista al O.C.T.J., a sus fines.

REGISTRESE Y NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

Firmado digitalmente p por el Dr. MOISÉS BENITO FARA – JUEZ CIVIL, no siendo necesaria la firma manuscrita.