

Poder Judicial San Luis

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

EXP 378900/21

"VILCHEZ JUAN ANGEL C/ARAYES DE TORRES FIDELA PRUDENCIA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA "ORALIDAD""

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO TREINTA Y NUEVE
Concarán, San Luis, treinta de abril de dos mil veinticinco

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "VILCHEZ JUAN ANGEL C/ARAYES DE TORRES FIDELA PRUDENCIA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA "ORALIDAD"" - EXP 378900/21, traídos a despacho para resolver en definitiva.

RESULTANDO: Que en fecha 30/12/2021 comparece el Sr. Juan Ángel VÍLCHEZ, D.N.I N° 13.861.548, y con el patrocinio letrado de la Dra. Luciana BATTISTELLO, promueve demanda de prescripción adquisitiva veinteñal en contra de la Sra. Prudencia ARAYES de TORRES y/o quien se considere con derecho,, respecto del Inmueble ubicado en calle Publica s/n, Villa Praga, Libertador Gral. San Martin, Provincia de San Luis, que se individualiza como "PARCELA 9" en el plano de mensura N° 5/15/20, confeccionado por el Ing.Agrim. Carlos A. CUVERTINO, registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 21 de Septiembre del 2020, el mismo limita al NORTE: Calle Publica s/ pav.; SUR: Prudencia Arayes de Torres Pd. 1625 – Parc.2 Pl.5-8-79 Rec. San Martin; ESTE; Prudencia Arayes de Torres Pd. 1625 – Parc.2 Pl.5-8-79 Rec. San Martin; OESTE: Prudencia Arayes de Torres Pd. 1625 – Parc.2 Pl.5-8-79 Rec. San 2 Martin, y cuyas medidas son, NORTE: 19,97Mts., SUR: 19,94Mts., ESTE: 18,88Mts., OESTE: 17,84 Mts, con una superficie de 366,16m2.- Tal superficie del inmueble así individualizado afecta parcialmente el Padrón N°1625, Receptoría San Martin, y su inscripción de dominio a nombre de Prudencia ARAYES de TORRES, por una superficie de 17Has 3939,58m2. Inscripto en el

Registro de Propiedad de la provincia en el T°3 Ley 3236 de San Martin F°87 N°419.

En cuanto a los antecedentes de la causa relata que: *“El inmueble objeto de autos fue poseído por el Sr. Pedro Ramón TORRES, en forma pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño, por más de treinta años atrás, tal como surge de la declaración jurada acompañada con la presencia de dos testigos ante el juez de paz de la localidad de Villa Praga.- Así mismo en fecha 26.06.2018, el Sr. Torres cede, por medio de boleto de compraventa que se acompaña con la presente, una fracción del terreno – individualizado en el acápite anterior- a título oneroso sus derechos posesorios a esta parte, conforme surge del boleto de compraventa continuando la posesión ejercida por el cedente, con animus domini de manera ininterrumpida , en forma exclusiva del inmueble y con el ánimo de propietario ejerciendo todos los actos propios de dicho carácter y a la fecha se continúan la posesión con las mismas características de ostensible y continua, pacífica, y animus domina.- …”*

Aduce: *“El inmueble del cual soy poseedor se encuentra debidamente delimitado a su alrededor con alambre, dicho inmueble consta con una casa, la cual tiene Techo de loza, Paredes: ladrillo cerámica, Aberturas: aluminio. La casa cuenta con una habitación, baño, cocina y comedor, con escalera de hormigón, para construir dos plantas más, la cual construí y además lleve a cabo todo acto de conservación y mejoras necesarias, además de la instalación de agua potable y servicio eléctrico. En ejercicio de la posesión animus Domini que detento hice mensurar el inmueble. …”*

Se ha dirigido la presente acción en contra de la titular dominial conforme ha informado el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (T°3, Ley 3236, de San Martin, F°87- N°419), nombre de Fidela Prudencia ARAYES de TORRES.-

Funda en derecho. Adjunta documental. Ofrece prueba.

Adjunta comprobante de pago de tasa de justicia.

En fecha 07/03/2022 el Juzgado tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de FIDELA PRUDENCIA ARAYES

Poder Judicial San Luis

DE TORRES y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

En fecha 11/04/2022 obra contestación a oficio librado a la Secretaría de Medioambiente.

Luce agregada Acta de colocación de cartel indicativo en actuación del día 19/04/2022.

En fecha 26/05/2022 el RGPI informa que ha tomado razón de la Anotación de Litis ordenada en autos conforme art. 1905 del C.C.C.N..-

El día 16/08/2022 el Registro de Juicios Universales de esta Provincia informa en contestación a oficio librado a esa repartición: "...que con los datos aportados esta Dependencia NO registra sucesión inscripta a nombre de la Sra. ARAYES FIDELA PRUDENCIA, D.N.I N°8.211.742, fallecida en fecha 24.12.1987. ...".-

En fecha 09/02/2023 el actor acompaña oficio debidamente diligenciado a la Municipalidad de Villa Praga (en cumplimiento al art 914 CPCC), constancia de exhibición de edictos en el recinto municipal donde se encuentra radicado el inmueble (art. 915 del C.P.C.C) y primera y segunda publicaciones de edictos en Diario La República y Boletín Oficial (arts. 911 y 912 del CPCC), por el término y enunciaciiones de ley.

En fecha 14/02/2023 la Señora Defensora Civil de esta III Circunscripción Judicial asume la representación de los ausentes sin objeción que formular.

En fecha 07/03/2023 el actor advierte que, conforme surge del informe de Colindantes emitido por la Dirección Provincial de Catastro, que los colindantes son la propia titular dominial/catastral del inmueble objeto de autos. En virtud de ello se entiende que carece de interés su notificación.

En fecha 15/10/2024 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, lo 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 ccdts, 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. 1°, 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

Poder Judicial San Luis

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:

- 1.- Copia de D.N.I de Juan Angel VÍLCHEZ.-
- 2.- Comprobante de Libre de Deuda de Tasas Municipales emitido por la Municipalidad de Villa Praga a nombre de la actora.-
- 3.- Plano de Mensura 5/15/20 realizado por el ingeniero agrimensor Carlos A. Cuvertino, Mat. 317C.A.S.L.-
- 4.- Informes de avalúo fiscal expedido por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Ministerio de Hacienda y Obra Pública.-
- 5.- Informes de no afectación de tierras fiscales expedido por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Ministerio de Hacienda Obra Pública.
- 6.- Informes de inscripción de dominio expedido por Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis.-
- 7.- Informe de titularidad de padrón expedido por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Ministerio de Hacienda y Obra Pública.-
- 8.- Boleto de Compraventa celebrado entre el Cedente, Sr. Pedro Ramón TORRES a favor del actor por el que adquiere el inmueble objeto de litis.
- 9.- Declaración jurada ante juez de paz en el que el Sr. Pedro TORRES (cedente del inmueble) manifiesta ser poseedor por más de veinte años.-
- 10.- Acta Defunción de Fidela Prudencia ARAYES.-
- 11.- Constancia de Pago de Agua potable del inmueble objeto de juicio.
- 12.- Boleta de Servicio de electricidad del inmueble objeto de juicio.-
- 13.- Autorización para la conexión de suministro de energía eléctrica.-
14. Pago de Tasa judicial para la presente causa.-
15. Estudio de Titulo.-

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testigos Mario Alberto GODOY; Justino Hermenegildo SOLOA y Daniel Osvaldo LUCERO son coincidentes en sus testimonios: conocen al actor; no conocen a la

demandada; expresan que el inmueble objeto de Litis se encuentra ubicado en calle Maestro Aldo Díaz casi calle Lafinur, de la localidad de Villa Praga; manifiestan que el inmueble integraba una mayor extensión (“de casi 17 hectáreas”) del que reconocen como dueño a Pedro “Perico” TORRES desde hace unos 30 años aproximadamente; que éste lo dedicaba a la ganadería siembra, pastaje de animales. Que en el año 2018 “más o menos”, le vendió una fracción de terreno de unos “20 por 20” al actor; que éste hizo una casa, en la que vive. Todos han visto el cartel indicativo de este juicio. Todos son vecinos del lugar; “desde siempre”. Que no ha habido interrupción de la posesión de TORRES, ni en la de VILCHEZ luego.

Obra Acta de Inspección Ocular encomendada al Señor Juez de Paz Lego con jurisdicción en Villa de Praga, Departamento San Martín, provincia de San Luis, y practicada en fecha 23/08/2023, en la que describe: “...una tranquera de madera de color marrón de aproximadamente tres metros, apersonado en el, luego de un llamado soy atendido por el señor VILCHEZ JUAN ANGEL D.N.I. N°13.861.548 argentino, de 62 años de edad, de estado civil soltero y con domicilio en el lugar antes mencionado, quien procede a abrirme la entrada y posteriormente se procede a realizar la siguiente INSPECCION OCULAR: se trata de una vivienda compuesta de un dormitorio de cuatro por cuatro metros, un pasillo, un baño instalado de dos por dos metros, una cocina de cuatro metros por tres y un comedor de seis por tres metros. El piso es de contrapiso, las paredes son de ladrillo hueco, revocadas con revoque grueso sin pintar, el techo es de loza, todas las aberturas son de aluminio con rejas. La vivienda cuenta con energía eléctrica, pozo negro, agua potable. El predio esta cerrado por alambre de cinco hilos cuatro lisos y un pua. Colindando al Norte Calle publica, Sur: Carlos Lagos y Mercedes Sosa, Este: Mercedes Sosa y Oeste: Esther Mary Luz Torres.- La vivienda se encuentra en buen estado de habitabilidad e higiene. En el punto cardinal Noreste se encuentra el cartel indicativo de Juicio de Prescripción Adquisitiva correspondientes en perfectas condiciones. Para mayor ilustración, no siendo para mas se da por finalizado este acto, todo cuanto doy fe.- Seguidamente se adjuntan fotografías; firmando...”

Habiéndose publicado los Edictos de Ley, y mantenido el

Poder Judicial San Luis

cartel indicativo del presente trámite, no se ha presentado persona alguna a reclamar derecho sobre el inmueble objeto de autos.

Que la 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 los actores posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término 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 los actores.-

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión del actor el día 26/06/2018 en razón de que es la indicada como de celebración del contrato de compraventa entre el Señor Pedro Ramón TORRES y el actor, que fundamenta legalmente la aplicación del instituto de la *accesión de posesiones*, conforme resulta de la prueba rendida.-

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 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, el actor ha demostrado que posee el inmueble por más de veinte años requeridos por ley, ejercida la posesión en forma pública, ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones como ha 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, requisito que, reitero, se ve satisfecho con el "contrato de compraventa" ut supra referido, agregado en autos.

Así, en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión del actor cumple con el término legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

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 como patrocinante en ambas etapas del proceso, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del mismo; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

Poder Judicial San Luis

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 Juan Ángel VÍLCHEZ, de nacionalidad argentina, nacido el 13 de Marzo de 1961, DNI N° 13.861.548; CUIT/CUIL: 20-13861548-1, de estado civil soltero, con domicilio real en calle San Emilio s/n, Villa Praga, Dpto. Libertador Gral. San Martín, de esta Provincia de San Luis, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle pública s/n, Villa Praga, Libertador Gral. San Martín, Provincia de San Luis, que se individualiza como "PARCELA 9" en el plano de mensura registrado provisoriamente en fecha 21-09-2020 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 5/15/20, confeccionado por el Ing. Agrim. Carlos A. CUVERTINO, y consta de los siguientes **LÍMITES**: al NORTE: Calle Pública s/ pav.; al SUR: Prudencia ARAYES de TORRES (Pd. 1625 – Parc.2 Pl.5-8-79 Rec. San Martín); ESTE; Prudencia ARAYES de TORRES (Pd. 1625 – Parc.2 Pl.5-8-79 Rec. San Martín); OESTE: Prudencia ARAYES de TORRES (Pd. 1625 – Parc.2 Pl.5-8-79 Rec. San Martín); y con las siguientes **MEDIDAS**: lado NORTE: 19,97Mts., lado SUR: 19,94Mts., lado ESTE: 18,88Mts., lado OESTE: 17,84 Mts; lo que encierra una **SUPERFICIE** de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS DIECISÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (366,16 m²).-

El inmueble individualizado afecta parcialmente (por la superficie usucapida) al Padrón N°1625-Rec.San Martín y al dominio inscripto en el

Registro de Propiedad Inmueble de esta Provincia de San Luis en el Tomo 3, Ley 3236, de San Martin, Folio 87 - Número 419; ambos, padrón y dominio, a nombre de Prudencia ARAYES de TORRES.

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

3.- Regular los honorarios devengados por la Dra. Luciana BATTISTELLO 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.-

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 al Tomo 231, Ley 3236, de Embargos e Inhibiciones, Folio 214, Número 496, en fecha 22/04/2022, sobre la PARCELA “9” del plano de mensura registrado bajo el Nº 5/15/20, con una superficie de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS DIECISÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (366,16 m²).

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

Poder Judicial San Luis

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