

EXP 187441/10

"MARTINEZ GABRIEL IVAN C/ QUIROGA DOMINGO DECENO S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 45/2024.-

San Luís, 12 de Marzo de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: "MARTINEZ GABRIEL IVAN C/ QUIROGA DOMINGO DECENO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" EXP: 187441/10, traídos a mi despacho a los fines del dictado de sentencia definitiva, y de cuyo examen,

RESULTA: Que a fs. 185/187 se presenta la Dra. Karina Merlo Mat. 839 en carácter de apoderada del Sr. Gabriel Iván Martínez D.N.I. N° 17.698.579, interponiendo demanda de posesión veinteañal en contra de QUIROGA DECENO DOMINGO y/o QUIROGA MARIO EDMUNDO y/o sus sucesores y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado en la calle Miguel B. Pastor s/n- San Francisco de la provincia de San Luis, Partido: San Francisco, Departamento Ayacucho, padrón N ° 481.404, Parcela "A", sin inscripción de dominio, Receptoría: San Francisco, Nomenclatura catastral: Circunscripción: San Francisco; Sección 13, Manzana 14, Parcela 6, correspondiente al plano N° 7/74/10 confeccionado por el agrimensor Mario Francisco Ledezma constante de una superficie de DIEZ MIL DOSCIENTOS CUATRO CON CERO TRES METROS CUADRADOS (10.204,03 M2) con los

siguientes límites NORTE: Deceno Domingo Quiroga y Mario Edmundo Quiroga, OESTE: Néstor Antonio Moran, ESTE: Calle Miguel B. Pastor y SUR: Calle s/n.-

Relata que el Sr. Gabriel Edgardo Quevedo cedió y transfirió, mediante Escritura N° 181, pasada ante el Escribano Javier Ángel Sánchez, con fecha 19 de Mayo de 2008, al Sr. Gabriel Iván Martínez, todas las acciones y derechos posesorios sobre la parcela objeto de la Litis.

Que el actor hasta la fecha ha mantenido la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, y con ánimo de dueño. Ha realizado ampliaciones en la vivienda, la construcción de un salón comercial en la que funciona un restaurante llamada “El algarrobo”, lo que es notorio y de público conocimiento, y que el Sr. Martínez continúa la posesión que venía ejerciendo el Sr. Quevedo. Tributa todos y cada uno de los impuestos que pesan sobre el inmueble, ha realizado mejoras, nuevas construcciones, proyecto de loteo, ha desmalezado la propiedad, pintura, refacción.

Aduce que el cesionario (Sr. Quevedo) ejerció la posesión del inmueble por más de veinte años, con ánimo de dueño, realizando innumerables mejoras, instalación de luz, cerramiento de todo el predio, pagos de impuesto inmobiliario, colocación de agua potable. Su posesión era pública, pacífica y notoria y jamás fue interrumpida, ha tributado todos los impuestos, desde el año 1974 hasta la actualidad. Construyó dos habitaciones, forestación de árboles, cerrado en todos sus perímetros.

Expone que el inmueble, carece de inscripción de dominio.

Finalmente ofrece prueba de la que intenta valerse, formula reserva y solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes.-

A fs. 189 se ordena que previo a proveer la demanda, acompañe el plano del inmueble a usucapir confeccionado y aprobado para el juicio.

A fs. 196 se presenta la Dra. Marina Liliana Cabrera en carácter de apoderada del actor, revocando el poder anterior, amplia demanda, solicitando se modifique en cuanto a que no existe titular registral, por lo que solicita se modifique la caratula. Asimismo, ofrece prueba testimonial.

A fs. 207/211 acompaña el plano de mensura N° 7/74/10.

A fs. 218 obra contestación de oficio de la Municipalidad de San Francisco del Monte de Oro informando que no afecta patrimonio municipal.

A fs. 221 vta. obra contestación del Registro de Juicios Universales en donde informa que no se encuentra sucesorio abierto a nombre de los Sres. Quiroga Domingo Deceno o Quiroga Mario Edmundo.

A fs. 235 obra contestación de oficio de la Secretaría electoral Nacional.

A fs. 240/240 vta. se tiene por promovida la demanda de posesión veinteañal que tramitará bajo las normas del proceso ordinario.

A fs. 242/245 obra publicación de edictos.

A fs. 246/247 obra acta de constatación realizada por el Juez de Paz de la localidad de San Francisco del Monte de oro, acerca de la colocación del cartel indicativo del juicio.

A Fs. 249 obra informe de la actuaria acerca de la publicación de edictos, informando que los mismos, fueron publicados por el término de Ley sin que se hayan presentado personas algunas alegando derechos.

A fs. 250 se designa al Defensor Oficial Civil para que represente a los ausentes, el cual a fs. 251 hace expresa reserva del derecho conferido por el art. 356 inc. 1° apart. 2° del CPC.

A fs. 254 se abre la causa a prueba.

A fs. 292 obra informe del actuario manifestando que se ha producido la siguiente prueba:

DOCUMENTAL: Se la tiene presente a fs. sub 4.-

INSPECCIÓN OCULAR: Cumplida a fs. sub 22 a 28.-

INFORMATIVA:

Oficio a la Asociación Agua Potable Domiciliaria “Ayuda” de San Francisco del Monte de Oro: Cumplida a fs. sub 20 y 21.-

TESTIMONIAL:

Sr. Fernando Gabriel Alcaraz: Desistido a fs. sub 31.-

Sr. Carlos Fernando Figueroa: Cumplido a fs. sub 16.-

Sra. Viviana Beatriz Montenegro: Cumplido a fs. sub 17.-

Sr. Edgardo Enrique Domínguez: Cumplido a fs. sub 18.-

Sr. Carlos Rubén Díaz: Cumplido a fs. sub 19.-

No queda prueba pendiente de producción.-

A fs. 294 contesta demanda la Defensora Oficial manifestando que no formula objeciones legales, pudiendo V.S. dictar sentencia.

A fs. 295 se ordena la clausura del periodo de prueba, poniéndose los autos a disposición para alegar.

A fs. 298/299 vta. obra alegato acompañado por la parte actora.

A fs. 304/304 vta. obra Sentencia Interlocutoria N° 361/2016 ordenando como medida para mejor proveer se cumpla con la notificación de traslado de la demanda al Sr. Domingo Deceno Quiroga.

En A.D. N° 7323691 de adjunta contestación de oficio del Juez de Paz de Tilisarao.

En A.D. N° 8920349 de adjunta contestación de oficio del Juez de Paz de San Francisco del Monte de Oro.

En A.D. N° 19721718 se presenta el Dr. Jorge Matías Lucero como nuevo apoderado del Sr. Martínez, revocando poder anterior.

En A.D. N° 19858887 se acompaña estudio de título e informe catastral.

Finalmente en A.D. N° 23342728 se ordena pasen los autos a dictar la sentencia definitiva.

Y CONSIDERANDO: que corresponde dictar sentencia en los términos del art. 163 CPC.

I.- Cuestión Preliminar. Ley aplicable

Que encontrándose la presente causa a estudio de la suscripta, teniendo en cuenta que el 1° de agosto de 2015 entro en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la

Ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que me ocupa.

Que el art. 7º del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario.

Que ambos principios (aplicación inmediata y retroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.

La norma transitoria relativa a la prescripción establece: "Modificación en los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior", esta norma evita los inconvenientes generados por el viejo art. 4051 CC.

Se ha decidido que, "como regla, el plazo de prescripción se rige por la ley vigente al momento en que comenzó a correr, por lo tanto no se aplican los nuevos plazos si los del Código de Vélez ya estaban vencidos al momento de la entrada en vigencia del CCyC".

En consecuencia advierto que en la especie los actos posesorios en la que se funda la acción nacieron en el año 1992; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquel entonces, hoy derogada. (En este sentido KEMELMAJER DE CARLUCCI, A. LA LEY 02/6/2015, punto IV último párrafo; LORENZETTI, R.L., en "Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado" T. 1 pag. 47 y sgtes, Ed. Rubinzel Culzoni; "Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado" Tit. Preliminar Libro I, Ed. INFOJUS; P. 23 sgtes; id. SCBA, Ac. 107.423).

Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los artículos 4015 y 4016 del Código Civil, y que esa posesión se haya ejercido durante el plazo legal requerido.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 2384 del Código Civil, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del corpus y el animus sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En todos los casos la prueba es a cargo de quién pretende usucapir.

En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, consistente en: Escritura de Cesión de Derechos y acciones hereditarias en 3 fs., certificación catastral, libre de deuda de rentas, plano 7/16/06, contestación de registro de la

propiedad inmueble, fot. De canon de riego en 64 fs. Fot. Boletas de electricidad en 99 fs. Boletas de edesal en 118 fs.

En primer lugar se puede observar que la constancia del Plan de Regularización Impositiva de la Dirección Provincial de Ingresos públicos- Área rentas data del año 2009, que las boletas canon de riego, de impuesto inmobiliario y de electricidad datan desde el año 1984, lo que avalaría la posesión que pretende acreditar.

Sobre el tema si bien la ley le acuerda a estas constancias alto valor probatorio al prescribir "Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (art. 24 inc c de la ley 14.159" pero no condiciona a admisibilidad de las acción si hay otras pruebas que en conjunto demuestren la posesión de vente año publica y pacífica.

Ya no es un requisito indispensable (Conf. Marta Marcolín de Andorno: Prescripción adquisitiva (inmobiliaria y mobiliaria), 2^a ed, Zeus, Rosario, 1974: "Debe atribuirse carácter complementario y corroborante de la posesión el pago del impuesto del inmueble que se pretende usucapir. ... no puede ser considerado requisito sine qua non para la procedencia de la acción" (p. 115), y en la actualidad los tribunales, con acierto, afirman que esa expresión significa que "si bien es importante acreditarlo a los fines de la prueba, su omisión no es una condición esencial que obste a la procedencia de la acción"(Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3^a, 12 febrero 1981, "Oroño C.R. c/ Sánchez", Zeus, T. 23, R - 4 (1858)...., insistiendo en que "la ley 14.159 no impone la necesidad de acreditar el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble como condición para que

la acción pueda prosperar, sino que se limita a mencionar el hecho como una prueba que será especialmente considerada" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3^a, 11 marzo 1981, "Ghiringhelli, A. c/ Ricci, P. y otros", Zeus, T. 23, R - 46 (2097); y que "el pago de impuestos que gravan el inmueble motivante de la usucapión ha pasado a revestir la condición de prueba privilegiada en atención a la especial relevancia que le otorga la ley civil" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 2^a, 26 noviembre 1986, "Neme, Alejandra y Neme, Carmen", Zeus, T. 45, R - 23 (8465). Pero, "como el pago ha dejado de ser condición indispensable para que la acción de usucapión pueda prosperar, es evidente que el poseedor puede lograr un pronunciamiento favorable aunque se haya abstenido de abonar los impuestos durante todo el lapso de la posesión, siempre y cuando por otros medios acredite fehacientemente la concurrencia de los presupuestos a que la ley ha condicionado la producción del efecto adquisitivo de la posesión" (Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4^a, 22 febrero 1991, "Gil, Graciela", Zeus, T. 56, R - 30 (13.033); razón por la cual un tribunal de la Capital Federal ha sostenido que: "Excluida la prueba consistente en el pago de las cargas fiscales ello no impide declarar operada la transmisión del dominio por usucapión, si la restante prueba documental y de testigos permite formar convicción al respecto (Cam. Civil Capital, sala E, 25 septiembre 1978, "Sommers, Bernardo A. c/ Herbst, Carlos", E.D. 82-695 (caso 31.888).

<http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artpagodeimpuestosusucion> EL PAGO DE IMPUESTOS Y LA USUCAPIÓN por Luis Moisset de Espanés Zeus, T. 74, J-331.

Asimismo acompaña Escritura N° 181 de fecha 19 de Mayo de 2008, en la que el Sr. Gabriel Edgardo Quevedo, cede y transfiere a favor del Sr. Gabriel Iván Martínez todos los derechos ya acciones posesorios que tiene sobre el inmueble objeto de autos, con ello se acredita lo alegado por la parte actora, respecto a la realidad posesoria, que en sucesivas accesiones suma en más la antigüedad requerida por la ley, se han sucedido en el inmueble objeto de esta usucapión- las posesiones PÚBLICAS, PACÍFICAS, CONTINUAS, NOTORIAS E ININTERRUMPIDAS (Explotando, cultivado y aprovechado el fundo sin oposición ni conflicto alguno y siendo reconocidos públicamente como amos y señores del inmueble).-

Al respecto ha dicho la doctrina: "Luego, ello nos lleva a interrogamos, para qué sirve entonces hacer una cesión de derechos posesorios si estos se derivan de la posesión misma, bastaría hacer simplemente la tradición para adquirir la posesión y consecuentemente como efectos de la misma obtendrían esos derechos. Lo que sucede es que: si obtiene la cosa y empieza a poseerla, va a querer hacer valer principalmente dos de esos derechos: las acciones posesorias y la posibilidad de usucapir, los cuales necesitan o exigen cierto tiempo en la posesión, que a veces no es fácil conseguir por sí solo, sino sumando la posesión, que sobre la cosa, tenía el anterior poseedor, (lo que llamamos Accesión de Posesiones). Esos son los derechos posesorios entonces objeto de este contrato.

Necesidad de la cesión de derechos para la accesión. El sucesor particular, al contrario que el universal inicia una nueva posesión totalmente independiente de la anterior. Más aún teniendo en cuenta que la posesión es un hecho, se comprende que lo que se

transmite es la cosa sobre la cual ejercerá su poder el nuevo poseedor. Pero este sucesor particular tiene la facultad de unir las posesiones, y esta suma es lo que se llama accesión de posesiones. Claro que para realizar la Accesión son necesarios, ciertos requisitos: 1) Que las dos posesiones no sean viciosas 2) Que se liguen inmediatamente, sin que estén separadas por una posesión viciosa 3.) Que se liguen por un vínculo de derecho entre el autor y el sucesor. Remarcamos el tercer inciso que es el que nos interesa en este trabajo, ya que "el vínculo de derecho está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa. Lo que permite la accesión es la transmisión por actos entre vivos y a título derivado. Debe haber un título o causa aunque obviamente no será título suficiente, pues si éste existiera no sería necesario usucapir. Queda entonces establecida la utilidad de la cesión de esos derechos posesorios que tenía el autor, ya que permite la accesión con la posesión de su sucesor a título singular, por la necesidad de una causa que la mera tradición de la cosa, no satisface.(Highton, Elena I. "Dominio y Usucapión" 2da. Parte, Ed. Hammurabi, Bs. As. 1983, Pág. 164. 8 Código Civil, se transcribe parte de la nota al 2476, la cual explica y resume los requisitos que establecen los art. 2475 y 2476. COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA REVISTA NOTARIAL 1999-1 Nro. 77).

A fs. Sub 22/28 obra acta de constatación ocular, llevada a cabo por el Juez de Paz de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, en la que manifiesta que habiéndose constituido en el lugar ordenado, es acompañado por el Sr. Gabriel Ivan Martinez y constata que la propiedad se encuentra situada con frente a calle Miguel B. Pastor, Banda Sur, cuyas medidas aproximadas son 120

mts. De fondo por 80 mts de frente, desmaleza y nivelada, con arboles añejos en sus costados. Se encuentra cerrada perimetralmente al sur y oeste con alambre viejo, al Este con alambre nuevo y al Norte con pared medianera y vivienda del vecino. Existe construida una vivienda de varios años que consta de dos dormitorios, cocina, baño, y living y contigua a ella una edificación nueva de ladrillo, techo de madera y chapa, pisos de cemento alisado, con una galería de madera y tejas en la parte de adelante, donde funciona un restorán. Hacia el fondo existe una cancha de futbol. El inmueble tiene agua potable y energía eléctrica. Acompaña fotografías que dan fe de lo actuado.

A fs. Sub 16/12 y 7/18 lucen testimoniales de los Sres. Figueroa Carlos Fernando, Montenegro Viviana Beatriz, Díaz Carlos Rubén y Domínguez Edgardo Enrique quienes son coincidentes en manifestar que conocen al actor, que habita el inmueble aproximadamente hace tres o cuatro años, que tiene una parrilla en el lugar objeto del juicio, que lo compro, y que ha realizado construcciones como el restorán y unas cabañas.

En el análisis de las declaraciones rendidas, es necesario resaltar que la valoración de la prueba testimonial y su fuerza probatoria debe apreciarse según las reglas de la sana crítica, procurando desentrañar el mérito o la inconsistencia de la declaración con las demás circunstancias de la causa que corroboren o disminuyan su fuerza, observando igualmente la calidad de los testigos.-

Por último, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha realizado diversos y

numerosos actos materiales en el inmueble, que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, comportando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 4015 del C.C., lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

Con relación a las costas, por no existir en estos obrados contraparte, y en definitiva serán soportadas en su totalidad por la actora, corresponde sean impuestas por su orden.

En merito de todo lo expuesto,

FALLO:

1) Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su mérito, declaro que el **SR. GABRIEL IVÁN MARTÍNEZ D.N.I. N° 17.698.579**, ha adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en la calle Miguel B. Pastor s/n- San Francisco de la provincia de San Luis, Partido: San Francisco, Departamento Ayacucho, padrón N ° 481.404, Parcela “A”, sin inscripción de dominio, Receptoría: San Francisco, Nomenclatura catastral: Circunscripción: San Francisco; Sección 13, Manzana 14, Parcela 6, correspondiente al plano N° 7/74/10 confeccionado por el agrimensor Mario Francisco Ledezma constante de una superficie de DIEZ MIL DOSCIENTOS CUATRO CON CERO TRES METROS CUADRADOS (10.204,03 M2) con los siguientes límites NORTE: Deceno Domingo Quiroga y Mario Edmundo Quiroga, OESTE: Néstor Antonio Moran, ESTE: Calle Miguel B. Pastor y SUR: Calle s/n.-

2) Mandando a efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y la publicación en la página Web del Poder Judicial tal lo dispuesto en el Art. 921 del C.P.C..-

3) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

4) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales acrediten en autos su condición tributaria.-

Regístrese. Notifíquese personalmente o por cédula.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Geraldina Inés Ibáñez, Juez en lo Civil, Comercial y Ambiental del Juzgado N° 2 de la ciudad de San Luis.-

Poder Judicial San Luis

EXP 187441/10

"MARTINEZ GABRIEL IVAN C/ QUIROGA DOMINGO DECENO S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA INTERLOCUTORIA Nº 100/2025

San Luis, cuatro de abril de dos mil veinticinco

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes autos caratulados: "MARTINEZ GABRIEL IVAN C/ QUIROGA DOMINGO DECENO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" EXP 187441/10 traídos a despacho a fin de aclarar la sentencia definitiva;

Y CONSIDERANDO:

Que mediante AD N° 25050533/24 de fecha 04/06/2024 comparece el Dr. JORGE MATÍAS LUCERO, Mat. 1965, en su carácter de letrado apoderado de la parte actora, y solicita aclaratoria de la Sentencia Definitiva N° 45/2024, haciendo constar datos obligatorios que han sido omitido en dicha sentencia y que el Registro de la Propiedad Inmueble requiere para su inscripción.

Explica que a los fines de cumplir con todos los requerimientos dispuestos en las Disposiciones Técnicas Registrales, corresponde se dicte resolución complementaria que ordene en forma expresa los siguientes datos:

a.- DATOS DE LA PARTE ACTORA: A los fines de inscripción de la parte actora se deberá ordenar la inscripción a favor del Sr. GABRIEL IVÁN MARTÍNEZ, argentino, con Documento Nacional de

Poder Judicial San Luis

Identidad N° 17.698.579 - C.U.I.L. 20- 17698579-9, nacido el día 24 de Junio de 1966, que manifiesta ser soltero, con domicilio en calle Miguel B. Pastor S/N° - Banda Sur de la localidad de San Francisco del Monte de Oro – Departamento Ayacucho de la Provincia de San Luis.

b.- PLANO DE MENSURA 7/74/10: Que conforme resulta del plano de mensura a los efectos de tramitar el título por prescripción adquisitiva, confeccionado por el Agrimensor Mario Francisco Ledezma y visado por la Dirección Provincial de Catastro con el número 7-74-10 en fecha 19/08/2010 el inmueble se individualiza como PARCELA A la cual tiene la siguientes medidas, superficie y linderos: Mide en su frente NORTE (Puntos 1-2) Diez metros con ochenta y dos centímetros (10,82mts), (Puntos 2-3) Sesenta y nueve metros con treinta y dos centímetros (69,32mts), 1 (Puntos 3-4) Veinte metros con treinta y cinco centímetros (20,35mts), (Puntos 4-5) Cuatro metros cincuenta y dos centímetros (4,52mts), (Puntos 5-6) Treinta centímetros (0,30mts), (Puntos 6-7) Treinta centímetros (0,30mts), (Puntos 7-8) Trece metros cuarenta y cuatro centímetros (13,44mts), (Puntos 8-9) Treinta centímetros (0,30mts) y (Puntos 9-10) Un metros con cincuenta y siete centímetros (1,57mts); al SUR (Puntos 12-13) Noventa y cuatro metros con setenta y nueve centímetros (94,79mts) y (Puntos 13-14) Siete metros con cincuenta y ocho centímetros (7,58mts); al OESTE (Puntos 14-15) Diecisiete metros con noventa y cinco centímetros (17,95mts), (Puntos 15-16) Cuarenta y tres metros con dieciséis centímetros (43,16mts) y (Puntos 16-1) Treinta y ocho metros con sesenta y dos centímetros (38,62mts); al ESTE (Puntos 10-11) Ochenta metros con setenta y cinco centímetros (80,75 mts), lo que cubre una superficie total

Poder Judicial San Luis

según plano de DIEZ MIL DOS CUATRO METROS CUADRADOS CON TRES DECIMETROS (10.204,03MTS2); Y linda: NORTE con finca sin inscripción de dominio y registrada bajo el Padrón N° 481404 – Receptoría de San Francisco – Parcela 6 y de titularidad de Deceno Domingo Quiroga y Mario Edmundo Quiroga, al SUR con calle vecinal sin nombre, al OESTE con finca sin inscripción de dominio, registrada bajo el Padrón N° 481686 – Receptoría de San Francisco – Parcela 10 – Plano N° 7/30/85 y de titularidad de Néstor Antonio Morán y al ESTE con calle Miguel B. Pastor, todos según plano citado.- PADRON TRIBUTARIO afectado Totalmente: 481.404 de la Receptoría San Francisco (16) a nombre de Deceno Domingo Quiroga y Mario Edmundo Quiroga.

c.- INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE LA PARCELA A: solicita se consigne en la resolución que ordena la inscripción que el título afectado se encuentra sin inscripción de dominio en el Registro General de la Propiedad de la Provincia de San Luis.

d.- FECHA DE INICIO DE LA POSESIÓN: Que siendo requisito necesario consignar la fecha de inicio de la posesión y teniendo en cuenta lo manifestado en el escrito inicial de demanda, ha quedado plenamente acreditado de acuerdo a la sentencia dictada por la Excma. Camara de Apelaciones, que el inicio de la misma data del día 31 de Enero de 1974 de acuerdo a escrito inicial de demanda.

Asimismo solicita a los efectos de realizar la inscripción en forma correcta, se ordene librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, haciendo constar que el Dr. Jorge Matias Lucero, abogado, Mat. 1965 y/o la persona que este designe, se encuentran facultados para intervenir en su diligenciamiento.

Poder Judicial San Luis

En fecha 13/02/2025, pasan los presentes a resolver.

Entrando en el análisis de la cuestión, la aclaratoria es el remedio que se concede a las partes para obtener que el mismo juez o tribunal que dictó una resolución subsane las deficiencias materiales o conceptuales que contenga, o la integre de conformidad con las peticiones oportunamente formuladas.

“El Recurso de Aclaratoria no tiene como fin rectificar un ‘error sustancial o de contenido’, sino sólo salvar una deficiencia de expresión motivada en un yerro, oscuridad u omisión, de índole accesorio o secundario.” (“El Peñón Sociedad Anónima Comercial y Financiera C/ Disco S.A.- Ordinario – Recurso Directo – TSJ de Córdoba- Sala Civil y Comercial. 15/08/2013.).

En el caso de autos, el propio Registro mediante Disposición Técnico Registral Nº007-O.R.P.I del año 2006, artículo 2 establece: *“El registro del dominio o condominio adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (USUCAPION) se efectuará en base al Testimonio de sentencia respectiva que al efecto sea expedido por el Actuario. El documento deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la individualización del inmueble usucapido, debiendo estar descripto con sus medidas, linderos y superficie de acuerdo con el plano confeccionado al efecto; deberá indicarse, si la hubiere, la registración a favor del anterior propietario que se dejare sin efecto, y de no haberla deberá ser expresamente señalado; deberán también consignarse los datos completos de individualización de los nuevos adquirentes; y los demás recaudos registrales exigibles; los que podrán resultar de la sentencia o de otras constancias obrantes en el expediente que serán debidamente relacionadas con indicación del fuero, juzgado, secretaría y juicio en el que aquella se*

realizó.”

Y mediante disposición técnico registral N° 3 D.G.R.P.I del año 2015 en su Art. 4, establece respecto de la rogatorias de inscripción los requisitos que debe cumplimentar.

Al respecto, en el apartado correspondiente a los rubros 1, 2 3 y 4 detalla: “**Rubro 1: Número de Matrícula** (en caso que el inmueble ya este matriculado, caso contrario el rubro queda reservado para el Registro).**Rubro 2: Ubicación del Inmueble: 2.1 Departamento, 2.2. Partido, 2.3 Localidad.** **Rubro 3: Nomenclatura Catastral** (Circunscripción, Sección, Manzana, Parcela, Sub parcela). **Tipo de Parcela** Urbana o Rural. **Nomenclatura Tributaria Rubro 4: 4.1 Medidas, 4.2 Linderos, 4.3 Superficie** conforme plano y conforme título, **4.4 Plano de Mensura o División** (número y fecha de aprobación) y **Profesional Autorizante/Agrimensor** que lo confeccionó. Se deberá indicar la designación de la Parcela conforme a Plano...”

Por su parte, el apartado 6.2 detalla respecto de los adquirentes que: “**Adquirente. Titular de dominio.** Persona Humana: apellido y nombre completo, tipo y número de documento de identidad, CUIL/CUIT, domicilio, nacionalidad, estado civil y nupcias, unión convivencial datos del cónyuge o conviviente, apellido y nombre completo, tipo y número de documento de identidad (si resulta relevante en atención a la naturaleza del acto)...”

Así las cosas, entiendo procedente aclarar la parte respectiva de la sentencia dictada en autos en lo peticionado al punto A, B y C de la presentación IOL N° 25050533/24 de fecha 04/06/2024, a los fines solicitados.

Por su parte y en relación a lo solicitado en el apartado D,

Poder Judicial San Luis

teniendo la vista la sentencia dictada en autos y las consideraciones efectuadas por la magistrada que ha dictado la misma, respecto al análisis de las pruebas arrimadas a la causa conforme surge de fs. 7/13 y puntualmente que respecto de la prueba documental ha dicho: *“En primer lugar se puede observar que la constancia del Plan de Regularización Impositiva de la Dirección Provincial de Ingresos públicos- Área rentas data del año 2009, que las boletas canon de riego, de impuesto inmobiliario y de electricidad datan desde el año 1984, lo que avalaría la posesión que pretende acreditar...”* encuentro la excede el marco de la aclaratoria por lo que corresponde rechazar la solicitud en lo respectivo.

Que por ello, consideraciones efectuadas y lo dispuesto por el Art. 36°, 166 inc. 2 y ccs. del C.P.C.C.

R E S U E L V O:

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE A LA ACLARATORIA interpuesta mediante AD N° 25050533/24 de fecha 04/06/2024 respecto de los apartados A, B y C de la misma y COMPLEMENTAR el apartado I de la sentencia definitiva N° 45/2024 de fecha 12/03/2024 y que luce agregada en AD N° 24375441/24, donde dice: FALLO: *“1) Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su mérito, declaro que el SR. GABRIEL IVÁN MARTÍNEZ D.N.I. N° 17.698.579, ha adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en la calle Miguel B. Pastor s/n- San Francisco de la provincia de San Luis, Partido: San Francisco, Departamento Ayacucho, padrón N ° 481.404, Parcela “A”, sin inscripción de dominio, Receptoría: San Francisco, Nomenclatura catastral: Circunscripción: San Francisco; Sección 13, Manzana 14, Parcela 6, correspondiente al plano N° 7/74/10 confeccionado por el*

Poder Judicial San Luis

agrimensor Mario Francisco Ledezma constante de una superficie de DIEZ MIL DOSCIENTOS CUATRO CON CERO TRES METROS CUADRADOS (10.204,03 M²) con los siguientes límites NORTE: Deceno Domingo Quiroga y Mario Edmundo Quiroga, OESTE: Néstor Antonio Moran, ESTE: Calle Miguel B. Pastor y SUR: Calle s/n..." DEBE DECIR: "1) Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su mérito, declaro que el SR. GABRIEL IVÁN MARTÍNEZ D.N.I. N° 17.698.579, argentino, C.U.I.L. 20- 17698579-9, nacido el día 24 de Junio de 1966, que manifiesta ser soltero, con domicilio en calle Miguel B. Pastor S/N° - Banda Sur de la localidad de San Francisco del Monte de Oro – Departamento Ayacucho de la Provincia de San Luis, ha adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en la calle Miguel B. Pastor s/n- San Francisco del Monte de Oro de la Provincia de San Luis, Partido: San Francisco, Departamento Ayacucho, sin inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, identificado como padrón N ° 481.404 de la Receptoría San Francisco de titularidad de Deceno Domingo Quiroga y Mario Edmundo Quiroga, Nomenclatura Catastral de Origen Circunscripción San Francisco Sección 13, Manzana 14, Parcela 6, y que se individualiza como Parcela "A", del plano de Mensura N° 7/74/10 confeccionado por el agrimensor Mario Francisco Ledezma y visado por la Dirección provincial de Catastro en fecha 19/08/2010 constante de una superficie de DIEZ MIL DOSCIENTOS CUATRO CON CERO TRES METROS CUADRADOS (10.204,03 M²), cuenta con las siguientes medidas: Mide en su frente NORTE (Puntos 1-2) Diez metros con ochenta y dos centímetros (10,82mts), (Puntos 2-3) Sesenta y nueve metros con treinta y dos centímetros (69,32mts), 1

Poder Judicial San Luis

(Puntos 3-4) Veinte metros con treinta y cinco centímetros (20,35mts), (Puntos 4-5) Cuatro metros cincuenta y dos centímetros (4,52mts), (Puntos 5-6) Treinta centímetros (0,30mts), (Puntos 6-7) Treinta centímetros (0,30mts), (Puntos 7-8) Trece metros cuarenta y cuatro centímetros (13,44mts), (Puntos 8-9) Treinta centímetros (0,30mts) y (Puntos 9-10) Un metros con cincuenta y siete centímetros (1,57mts); al SUR (Puntos 11-12) Seis metros ochenta y cuatro centímetros (6,84mts.) (Puntos 12-13) Noventa y cuatro metros con setenta y nueve centímetros (94,79mts) y (Puntos 13-14) Siete metros con cincuenta y ocho centímetros (7,58mts); al OESTE (Puntos 14-15) Diecisiete metros con noventa y cinco centímetros (17,95mts), (Puntos 15-16) Cuarenta y tres metros con dieciséis centímetros (43,16mts) y (Puntos 16-1) Treinta y ocho metros con sesenta y dos centímetros (38,62mts); al ESTE (Puntos 10-11) Ochenta metros con setenta y cinco centímetros (80,75 mts), con los siguientes linderos: NORTE con finca sin inscripción de dominio y registrada bajo el Padrón N° 481404 – Receptoría de San Francisco – Parcela 6 y de titularidad de Deceno Domingo Quiroga y Mario Edmundo Quiroga, al SUR con calle vecinal sin nombre, al OESTE con finca sin inscripción de dominio, registrada bajo el Padrón N° 481686 – Receptoría de San Francisco – Parcela 10 – Plano N° 7/30/85 y de titularidad de Néstor Antonio Morán y al ESTE con calle Miguel B. Pastor, todos según plano citado....”

II.- RECHAZAR lo peticionado en el apartado D de la presentación N° 25050533/24 de fecha 04/06/2024 conforme lo expuesto en los considerandos.

III.- Costas por su orden.

IV.- Hacer saber que la presente es parte integrante de la

Poder Judicial San Luis

sentencia definitiva Nº 45/2024 de fecha 12/03/2024 y que luce agregada en AD Nº 24375441/24.

REGISTRESE. NOTIFIQUESE, personalmente o por cédula.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático (Iurix) por la Dra. Fernández Paz Cynthia Liliana – Juez subrogante del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental Nº 2 de la ciudad de San Luis. (Art. 160 C.P.C.C. y Art. 9 Acuerdo Nº 61/2017 del S.T.J.)