

EXP 311507/17

"VEGA JESUS ORLANDO Y FRIAS NORMA CRISTOBALINA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

San Luis, 15 Abril de 2024

SENTENCIA DEFINITIVA N° 46/2024

VISTOS: Los autos caratulados "VEGA JESUS ORLANDO Y FRIAS NORMA CRISTOBALINA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA, EXP 311507/17", traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva de cuyo examen;

RESULTA: Que en A.D. N° 7643966, se presenta los Sres. Vega Jesús Orlando y Norma Cristobalina Frías, con el patrocinio letrado del Dr. Guillermo Levingston y viene a deducir demanda de posesión veinteañal en contra de quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado en Villa de la Quebrada Ruta Provincial N°3, (San Luis) determinada como lote N° 40 según plano de mensura N° 8/138/16, confeccionado por el Agrimensor Hugo Orlando Villegas y aprobado por la Dirección de Catastro bajo el N° 8/138/16, de fecha 06/10/2016 constante de una superficie de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS CON OCIENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (600,85m²) con los siguientes límites: A partir del punto 1 y en dirección NE, hasta el punto 2, veinte metro (20 mts); desde el punto 2 y en dirección ES hasta el punto 3, treinta metros con diez centímetros (30,10 mts) ; desde el punto 3 y en dirección SO hasta el punto 4, veinte metros (20 mts); desde el punto 4 y en dirección ON hasta el punto 1,; treinta metros (30 mts), y linda al N. con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba; al E con ruta Provincial N°3; al S con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba, y al O con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba.

Relata que desde aproximadamente más de treinta años fue poseído el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Que el inmueble se encuentra sin inscripción de dominio y se ha detentado el dominio con la inequívoca intención de someterla al ejercicio de su derecho de propiedad, con animus renib=habendi, asumiendo respecto de la cosa poseída, el complejo de derechos y obligaciones, facultades y cargas que integran el iuposesionio.

Que entre los hechos que fundamenta la posesión del inmueble figuran mejoras, cercos, inmueble, etc.

Finalmente, funda en derecho, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes.

En A.D. N° 7687043/17, 7687055/17 y 14401427 se amplía la demanda o ofrece nueva prueba.

Manifiesta que conforme surge del boleto de Compra Venta de un terreno en Villa de la Quebrada, de fecha 2 de Diciembre del año 1989, en la que se puede observar claramente que el vendedor es el Sr. Crimi José y su comprador el Sr. Vega Jesús Orlando; pero el Sr. Crimi José a su vez le había comprado con anterioridad al Sr. Rodríguez José Domingo de quien nunca recibió la escrituración del terreno que estaba en ese momento ya vendiendo al Sr. Vega Jesús Orlando. Por lo expuesto precedentemente el Sr. Crimi José no le dio en su momento la escrituración del terreno que el Sr. Vega Jesús Orlando le compro, motivo por el cual el Sr. Vega Jesús Orlando inicia la correspondiente acción legal, en los cuales recae sentencia favorable a los Sres. Vega Jesús Orlando y Frías Norma Cristobalina en fecha 23 de Febrero del año 1993, en los autos "VEGA JESUS ORLANDO, FRIAS NORMA CRISTOBALINA C/ RODRIGUEZ JOSE DOMINGO – CUMPLIMIENTO DE CONTRATO – ESCRITURACION", Autos que tramitaron por ante el Juzgado Civil , Comercial y Minas N°1.

Escritura N° 67 adquirió junto a los condóminos Sr. Eduardo y Héctor Ignacio Ordoñez un lote terreno y casa allí edificada. Que en el inmueble se abrió un comercio en el cual trabajaron durante varios años los adquirientes.

Que en el año 1985, al separarse de su esposa, se va a vivir en la casa ubicada detrás del local comercial.

Que en el año 1987 el Sr. Eduardo Vergés se va a vivir a Francia y en ese mismo año fallece. Que años después, en el 2007 le compra la terceraava parte del inmueble a sus herederos.

Que entre tanto el copropietario Héctor Ignacio Ordoñez también de profesión veterinario casi ni se ocupa del comercio, dado que estaba trabajando la mayor parte de su tiempo atendiendo un establecimiento rural de su familia. Desde el año 1990 deja la Veterinaria pasando esporádicamente por el negocio.

Que aproximadamente en el año 1994 comienza el actor a construir un galpón cochera y su respectivo acceso desde la calle Bolívar con el objeto de destinarlo a guardar herramientas y distintos objetos de su propiedad, acreditando de esta forma la exteriorización de los actos materiales que demostraban la posesión del inmueble.

Que durante todo el periodo se abonaron los impuestos y Tasas Municipales que se adeudaban sobre el inmueble. Que todos estos pagos fueron realizados con ánimo de dueño, con lo que se acredita el animus domini, la cual fue realizada de forma continua e ininterrumpida a través de más de veinte años.

Finalmente, funda en derecho, ofrece prueba de la que intenta valerse y solicita se haga lugar a la demanda, en todas sus partes con costas.

En A.D. N° 15330347 obra contestación de oficio de la Municipalidad de Villa de la Quebrada, informando que no afecta patrimonio municipal y contestación de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble.-

En A.D. N° 15697865 obra contestación de oficio de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.-

Mediante A.D. N° 15725658 de fecha 18/02/2021 se promueve la demanda, ordenándose se corran los traslados correspondientes.

En A.D. N° 16080829 obra contestación de oficio de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

En A.D. N° 16822975 obra acta de constatación de la colocación del cartel indicativo del juicio.

En A.D. N° 17149479 se acompaña publicación de edictos.

En A.D. N° 17657613 la actuaria informa que los edictos fueron publicados por el plazo de Ley sin que hasta la fecha se haya presentado alguna persona a comparecer.

En A.D. N° 17966640 y 18425845 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.

En A.D. N° 18866251 se designa al Defensor de ausentes para que tome la intervención que pudiere corresponderle, el cual formula reserva de contestar después de producida la prueba en A.D. N° 18917934.-

En A.D. N° 19268939 se ordena la apertura a prueba.

En A.D. N° 22779806 obra informe del actuario acerca de la prueba rendida en autos, manifestando que se ha producido la siguiente:

DOCUMENTAL: Se tuvo presente en providencia de fecha 04/08/2022;

RECONOCIMIENTO JUDICIAL: Producido en OFR 311507/5, informe agregado en actuación digital N° 20440184/22 de fecha 11/10/2022;

TESTIMONIAL:

- Sra. CIRIACA ALGARAÑAZ: Producido en OFR 311507/7, informe agregado en actuación digital N° 20998826/22 de fecha 13/12/2022;
- Sr. JUAN PABLO CALDERON: Producido en OFR 311507/7, informe agregado en actuación digital N° 20998826/22 de fecha 13/12/2022;
- Sra. ELVIRA MARGARITA PEREZ: Producido en OFR 311507/7, informe agregado en actuación digital N° 20998826/22 de fecha 13/12/2022;
- Sr. HUGO ELISEO LUCERO: Producido en OFR 311507/7, informe agregado en actuación digital N° 20998826/22 de fecha 13/12/2022;
- Sr. JOSE ALBORNOZ: No producido. En actuación digital N° 20155822/22 de fecha 06/09/2022 el Sr. Juez de Paz informa se encontraría presuntamente fallecido.
- Sr. JORGE ALCARAZ: No producido. En actuación digital N° 20155822/22 de fecha 06/09/2022 el Sr. Juez de Paz informa se encontraría presuntamente fallecido;
- Sr. MARIO LARA: Testigo desistido en actuación digital N° 21991400/23 proveído en fecha 05/05/2023;

INFORMATIVA:

- Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales: Producido en actuaciones digitales N° 206850/22 de fecha 21/09/2022 y 22600551/23 de fecha 26/07/2023;
- Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 1: Producido en OFR 311507/6 y OFR 311507/8 informes agregados en actuaciones digitales N° 20286195/22 de fecha 21/09/2022 y 21753540/23 de fecha 04/04/2023.

De lo expuesto se concluye que se encontraría prueba testimonial pendiente de producción, la cual es desistida en A.D. N° 22803852.-

En A.D. N° 22860196 se clausura el periodo de pruebas, ordenándose poner los autos a disposición de las partes, para alegar.-

En A.D. N° 23106189 contesta vista la Defensora Oficial, manifestando que no tiene objeciones que formular al trámite dado.-

En fecha 23/10/2023, se ordena pasar los autos a dictar sentencia.

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. 7° 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 1989; 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. Rubinzal 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: Copia certificada de Plano de Mensura Nº 8/138/16; Informe de dominio Nº 17-09733, en dos (2) fojas; Copia de nota de fecha 06/07/2017; Copia de solicitud de copia heliográfica de plano de mensura; Fotocopia de boleta por tasa administrativa, por el importe de \$1020,00; Nota sin fecha dirigida a la Dirección de Geodesia y Catastro, en cuatro (4) fojas; Dos (2) photocopias de Plano de Mensura Nº 8/138/16.-

De los comprobantes de pago de impuesto inmobiliarios y documental acompañada, se puede apreciar que surgen pagos efectuados desde el año 1991, por lo que surge una fecha cierta traída por los aforos de rentas y aunque en la prescripción larga tales instrumentos no son indispensables sino secundarios como prueba, dan cuenta al menos de un animus... y posibilitan inferir el posible inicio de la posesión del accionante.

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/artpagodeimpustosusucion](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 Boleto de Compra venta de fecha 22 de Diciembre de 1989, en donde el Sr. José Crimi vende y transfiere al Sr. Jesús Orlando Vega el inmueble objeto de autos.

Que quien pretende usucapir debe probar de modo convincente los extremos requeridos por la ley, es decir el corpus y el animus por el tiempo exigido; que la actora invoca para probar la existencia de actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego por ella misma.

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.*

Según acta de constatación judicial obrante en actuación N° 20440184 realizada mediante la Jueza de Paz Lego de la localidad de Villa de la Quebrada, informa que: “... procedo a ingresar al inmueble en el lugar soy atendida por la Sra. Norma Cristobalina Frías D.N.I. N° 14.244.512 y por el Sr. Vega Jesús Orlando D.N.I. N° 10.304.807, quienes manifiestan que habitan el inmueble en calidad de propietarios desde el año 1991, el mencionado inmueble cuenta con cierre perimetral de alambre olímpico completo en sus límites Norte y Sur- Este y Oeste, según consta en fotografías 1, 2, 3 y 4; en el límite Oeste sobre el cierre perimetral se puede observar el cartel de juicio posesorio ... en el predio se pueden observar dos viviendas. La principal ubicada en el límite Este, la misma es de material base ladrillos y techo de loza, está compuesta por cocina, comedor, dos baños, habitación y galería en el frente; las aberturas y cerramientos son de material de chapa, se puede observar que la construcción cuenta con treinta años de antigüedad. La segunda vivienda se encuentra sobre el límite sur-Oeste, es una vivienda prefabricada cuenta con dos dormitorios, baño, cocina y comedor.

Sobre el límite Norte se encuentra un departamento tipo mono ambiente de material de base block y techo de loza. En el predio se puede observar un galpón multiuso, una lavandería y dos baños, el inmueble cuenta con forestación de antigua data con una antigüedad aproximada de veinte años, con ejemplares de higuera, un durazno, limonero y parral. La vivienda cuenta con conexión a red eléctrica, agua de red y cloacas. Acompaña fotografías que dan fe de lo actuado.

En las declaraciones testimoniales de los Sres. Ciriaca Algarañaz, Juan Pablo Calderón, Elvira Margarita Pérez y Hugo Eliseo Lucero, los cuales son coincidentes en manifestar que los actores son vecinos de la localidad de Villa de la Quebrada, que adquirieron el inmueble hace más de 20 años, que han construido la casa y después el resto de las edificaciones, que su posesión es pública y notoria.

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.-

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, llevándose 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 Código Civil Velezano, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

La doctrina ha manifestado que “El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción de trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe

ser protegido por la ley, afianzando en su derecho, estimulando su trabajo". Prescripción Adquisitiva- Claudio Kiper-Mariano C. Otero-Rubinzal-Culzoni-Edi. 2017-pag.15.-

Con relación a las costas, corresponde sean impuestas por su orden.-

Por lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada;

FALLO: 1) HACER LUGAR a la demanda en todas sus partes declarando que los Sres. Vega Jesús Orlando D.N.I. N° 10.304.807 y Norma Cristobalina Frías D.N.I. N° 14.244.512, ha adquirido por posesión veinteañal el inmueble ubicado en Villa de la Quebrada Ruta Provincial N°3, (San Luis) determinada como lote N° 40 según plano de mensura N° 8/138/16, confeccionado por el Agrimensor Hugo Orlando Villegas y aprobado por la Dirección de Catastro bajo el N° 8/138/16, de fecha 06/10/2016 constante de una superficie de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (600,85m²) con los siguientes límites: A partir del punto 1 y en dirección NE, hasta el punto 2, veinte metro (20 mts); desde el punto 2 y en dirección ES hasta el punto 3, treinta metros con diez centímetros (30,10 mts) ; desde el punto 3 y en dirección SO hasta el punto 4, veinte metros (20 mts); desde el punto 4 y en dirección ON hasta el punto 1,; treinta metros (30 mts), y linda al N. con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba; al E con ruta Provincial N°3; al S con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba, y al O con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba.

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.-

**Notifíquese personalmente o por cédula. Regístrese.
Protocolícese. Oportunamente Archívese.-**

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 311507/17

"VEGA JESUS ORLANDO Y FRIAS NORMA CRISTOBALINA
S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA INTERLOCUTORIA Nº 96/2025

San Luis, cuatro de abril de dos mil veinticinco

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes autos caratulados: "VEGA JESUS ORLANDO
Y FRIAS NORMA CRISTOBALINA S/PRESCRIPCION
ADQUISITIVA" EXP 311507/17 traídos a despacho a fin de aclarar la
sentencia definitiva;

Y CONSIDERANDO:

Que mediante AD N° 26628794/24 de fecha 26/12/24
comparece la Dra. MARIA LISSA SAN EMETERIO, apoderada de la
actora y dice: que dando debido cumplimiento a lo requerido por las
Disposiciones Técnicas Registrales DTR 7/2006 y 3/2015 para
proceder a la debida y correcta inscripción de la Sentencia Definitiva
N° 46/2024 recaída en autos en fecha 15 ABRIL de 2024, viene a
solicitar que deberá consignar en su parte dispositiva los siguientes
datos: "constando de una superficie total de SEISCIENTOS
METROS CUADRADOS CONOCIENTA Y CINCO DECIMETROS
CUADRADOS (600,85m²): según Plano de Mensura el inmueble
consta de las siguientes medidas: en su frente al Nordeste mide
20,00 metros desde el punto 1al punto 2; al Sudeste mide 30,10
metros entre los puntos 2-3; su contrafrente al Sudoeste mide 20,00

Poder Judicial San Luis

metros entre los puntos 3 y 4; y al Noroeste mide 30,00 metros desde el punto 4 al punto 1, encerrados dentro de los siguientes límites – según mensura- frente Nordeste con Ruta Provincial N° 3; al Sudeste con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba, al Sudoeste con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba y al Noroeste con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba”... “Titulares del Condominio cuya división del mismo le corresponde un Cincuenta por Ciento (50%100) al Sr. JESUS ORLANDO VEGA, D.N.I. Nº 10.304.807 y el otro Cincuenta por Ciento (50%100) a la Sra. NORMA CRISTOBALINA FRIAS,D.N.I. Nº 14.244.512”..., lo que pide se tenga por incorporado.

En fecha 05/02/2025, 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*

Poder Judicial San Luis

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, y al respecto en el apartado 6.2 detalla respecto de los adquirentes que: “*Proporción: Deberá consignarse en fracciones ordinarias (quebrados) o porcentaje. En caso de condominio, indicar la proporción de cada una de las partes indivisas...*”

Así las cosas, y surgiendo que la apoderada de la actora detalla el porcentual de adquisición que corresponde a cada uno de los condóminos entiendo corresponde aclarar la parte respectiva de la sentencia dictada en autos, a los fines solicitados.

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 A LA ACLARATORIA INTERPUESTA

Poder Judicial San Luis

mediante AD N° 26628794/24 de fecha 26/12/24 y COMPLEMENTAR el apartado I de la sentencia definitiva N° 46/2024 de fecha 15/04/2024 y que luce agregada en AD N° 24409908/24, donde dice: FALLO: “1) HACER LUGAR a la demanda en todas sus partes declarando que los Sres. Vega Jesús Orlando D.N.I. N° 10.304.807 y Norma Cristobalina Frías D.N.I. N° 14.244.512, ha adquirido por posesión veinteañal el inmueble ubicado en Villa de la Quebrada Ruta Provincial N°3, (San Luis) determinada como lote N° 40 según plano de mensura N° 8/138/16, confeccionado por el Agrimensor Hugo Orlando Villegas y aprobado por la Dirección de Catastro bajo el N° 8/138/16, de fecha 06/10/2016 constante de una superficie de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS CON OCIENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (600,85m²) con los siguientes límites: A partir del punto 1 y en dirección NE, hasta el punto 2, veinte metro (20 mts); desde el punto 2 y en dirección ES hasta el punto 3, treinta metros con diez centímetros (30,10 mts) ; desde el punto 3 y en dirección SO hasta el punto 4, veinte metros (20 mts); desde el punto 4 y en dirección ON hasta el punto 1,; treinta metros (30 mts), y linda al N. con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba; al E con ruta Provincial N°3; al S con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba, y al O con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba...” **DEBE DECIR:** “1) HACER LUGAR a la demanda en todas sus partes declarando que los Sres. Vega Jesús Orlando D.N.I. N° 10.304.807 y Norma Cristobalina Frías D.N.I. N° 14.244.512, han adquirido por posesión veinteañal el inmueble ubicado en Villa de la Quebrada Ruta Provincial N°3, (San Luis) determinada como lote N° 40 según plano de mensura N° 8/138/16,

Poder Judicial San Luis

confeccionado por el Agrimensor Hugo Orlando Villegas y aprobado por la Dirección de Catastro bajo el Nº 8/138/16, de fecha 06/10/2016 constante de una superficie de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS CON OCIENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (600,85m²) con los siguientes límites: A partir del punto 1 y en dirección NE, hasta el punto 2, veinte metro (20 mts); desde el punto 2 y en dirección ES hasta el punto 3, treinta metros con diez centímetros (30,10 mts) ; desde el punto 3 y en dirección SO hasta el punto 4, veinte metros (20 mts); desde el punto 4 y en dirección ON hasta el punto 1,; treinta metros (30 mts), y linda al N. con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba; al E con ruta Provincial Nº3; al S con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba, y al O con Prudencio Yolando Lobos e Hipólita del Valle Córdoba resultando los mismos ser condóminos en un porcentaje de Cincuenta por Ciento (50%) el Sr. JESUS ORLANDO VEGA, D.N.I. Nº 10.304.807 y el otro Cincuenta por Ciento (50%) la Sra. NORMA CRISTOBALINA FRIAS,D.N.I. Nº 14.244.512..."

II.- La presente, es parte integrante de la sentencia definitiva Nº 46/2024 de fecha 15/04/2024 y que luce agregada en AD Nº 24409908/24.

III.- SIN COSTAS.-

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.)