

Poder Judicial San Luis

EXP 305955/17

"OJEDA, EUFEMIA Y OTRO c/ MUÑOZ, OSCAR ORANGEL s/ USUCAPION"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 144 / 2.023.-

SAN LUIS, 16 DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRES.-

VISTOS: Las presentes actuaciones, caratuladas: **"OJEDA EUFEMIA Y OTRO C/ MUÑOZ OSCAR ORANGEL S/ USUCAPION"** Expte. N° 305955/17, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que, en fecha 24/02/17, se presenta la Dra. ROSARIO LABORDA CLAVERIE, apoderada de las Sras. EUFEMIA OJEDA y MARÍA BENERANDA OJEDA, y promueve demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble que se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia en el Tomo 195, Ley 3.236, del Departamento Capital, Folios 396, N° 2211, y ubicado en Avenida del Viento Chorrillero N° 3457, de la localidad de Juana Koslay, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis; en contra de OSCAR ORANGEL MUÑOZ.-

El inmueble por el que se entabla la presente demanda se ubica en Avenida del Viento Chorrillero N° 3457, de la localidad de Juana Koslay, Departamento Juan Martín de Pueyrredón de esta Provincia de San Luis, y se designa como Parcela N° 51 en el plano de mensura aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de esta provincia bajo el N° 1/680/14 (Padrón catastral N° 12-850794), y cuyas medidas se reflejan en el plano acompañado, cubriendo una superficie total de ochocientos noventa y siete metros con diecisiete decímetros cuadrados (897,17 m). Dicha parcela limita al Sur con Avenida del Viento Chorrillero; al Norte y Oeste con propiedades de Oscar Orangel MUÑOZ (Padrones N° 12-85079314); y al Este con propiedades de Jorge Edmundo TZAROVSKY, Luciana CUDIS (Padrón N° 12-856829) y de Felipe Domingo SOSA y Nilda FERNANDEZ (Padrón N°12-856011).-

Relata el actor que, conforme surge del Informe de Dominio y del Estudio de Título acompañado, la titularidad del inmueble objeto de autos fue adquirida por el demandado en fecha 20 de junio del año 2000, mediante un

Poder Judicial San Luis

contrato de compraventa instrumentado en escritura pública N° 128, autorizada por el escribano Rafael ECHENIQUE, en ese entonces titular del Registro Notarial N° 76 de esta Provincia, el cual se realizó con los herederos declarados del anterior titular registral, señor Cecilio TRILLO.-

Que dicha compra fue realizada por tres inmuebles en total, y el que es objeto de este juicio se identifica en dicha escritura como lote 4 del primer inmueble, cuya superficie total era de un mil doscientos cincuenta y nueve metros y setenta decímetros (1.259,70 m2).-

Continua expresando que si bien la anterior titularidad registral del inmueble, a nombre del señor CECILIO TRILLO, consta inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble desde el día 22 de agosto de 1942, en este juicio se probará que desde el año 1951 el inmueble fue poseído por la familia del señor Facundo OJEDA, L.E. N° 3. 222.640, padre de las actoras, por haberlo adquirido mediante boleto de compraventa por la suma total de \$ 1 .600 pesos de la moneda vigente en dicha época. Si bien el contrato se extravió, sí se conservan en original algunos de los recibos firmados por el señor TRILLO por el pago del precio en cuotas.-

Expresa que el señor Facundo Ojeda adquirió el inmueble con el fin de habitarlo junto a su familia y ejercer allí el comercio, como medio vital de subsistencia. Crió en dicho inmueble a sus tres (3) hijos: las dos actoras de este juicio y otro hijo que falleció en el año 1996 soltero y sin hijos.-

Manifiesta que la actora Eufemia OJEDA habitó y crió allí a sus cuatro (4) hijos: Miguel Ángel BLANCO, Juan Carlos BLANCO, David Gabriel BLANCO, y Lucas Emanuel BLANCO. Y la actora Beneranda OJEDA a sus dos (2) hijos: Sandra Yanina SORIA y Sergio Antonio SORIA.-

Refiere que el señor Facundo OJEDA falleció en julio del año 1997, por lo que las actoras fueron quienes continuaron su posesión conforme al artículo 2280° del Código Civil y Comercial de la Nación.-

Menciona los actos posesorios realizados por las actoras, a saber: la limpieza del terreno; la construcción de viviendas y locales comerciales; la obtención del servicio eléctrico a toda la propiedad; la obtención del servicio de

Poder Judicial San Luis

televisión por cable; la contratación sobre una parte del inmueble a los fines de otorgar el derecho de uso temporario a un tercero; el pago de impuesto inmobiliario provincial; el pago del servicio de agua potable; el pago de los servicios municipales brindados por el municipio Juana Koslay; la instalación de un comercio; la realización de una denuncia policial en defensa de los derechos posesorios sobre el inmueble; etc.-

Destaca que las actoras nunca pudieron comprender cómo el demandado en el año 2000 se hizo escriturar para sí el inmueble si nunca tomó ni hubiera podido tomar posesión de él.-

Finaliza el relato expresando que, con la prueba acompañada y ofrecida, se acreditará en autos que las actoras han continuado hasta la fecha la posesión del inmueble que su padre Facundo Ojeda ejerció de manera ostensible, pacífica, continua e ininterrumpida desde el año 1951, de tal manera que sus actos posesorios pudieron ser conocidos por el demandado y terceros a los efectos de que pudiesen oponerse a ella si esa era su voluntad. Que la posesión de las actoras lleva ya diez (10) años consecutivos, pero dicho plazo debe ser sumado a los cincuenta y seis (56) años de posesión de su padre Facundo OJEDA, fallecido en el año 1997, respecto a la parcela objeto del presente juicio. Y que, de esa manera, se puede advertir que la posesión en los últimos 20 (veinte) años no ha tenido interrupción alguna.-

Ofrece prueba consistente en documental, testimonial, reconocimiento judicial, informativa, y pericial, funda en derecho, pide anotación de litis, y solicita que oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda en todas sus partes, y ordenando la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de sus mandantes.-

Que en fecha 14/08/17, mediante auto interlocutorio N° 281/2017, se hace lugar a la medida cautelar solicitada por las actoras, ordenando la anotación de litis sobre el inmueble individualizado en el objeto de la demanda.-

Que, en fecha 08/11/17, se tiene por promovida demanda por posesión veintañal, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y conc. del C.P.C.C.), y se ordena correr traslado de la demanda por el término

Poder Judicial San Luis

de quince días al titular registral, Sr. OSCAR ORANGEL MUÑOZ, sus herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble, para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C., opongan excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse, disponiéndose además para la citación de toda persona que se considere con derecho al inmueble a usucapir, la publicación de edictos durante dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de mayor circulación en la ciudad, bajo apercibimiento de que en caso de incomparecencia de los citados se designará al Defensor de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.-

Que, en fecha 12/03/18, lucen agregados los edictos publicados en El Diario de la República y en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia, tal como fuera ordenado en autos.-

Que, en fecha 12/06/19, por no haber comparecido los emplazados, se hace efectivo el apercibimiento prescripto por los Arts. 59, 914 inc “d” y 917 del C.P.C. y C., declarándolos rebeldes y disponiendo que las providencias sucesivas le sean notificadas en los Estrados del Juzgado.-

Que, en fecha 21/05/20, se abre la causa a prueba, en fecha 01/06/21 y 29/06/21 lucen los informes de Secretaría, con relación a la prueba producida en autos por las partes, conforme al siguiente detalle: RECONOCIMIENTO JUDICIAL: rendida mediante MAN 305955/2.- INFORMATIVA: -Oficio al Registro Civil de la Ciudad de San Luis: agregada el 22/01/21 en AD N° 15776418/21. -Oficio a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos área rentas- de la Provincia de San Luis: rendida en AD N° 14913549 en fecha 07/10/20. Los oficios peticionados en los puntos a) y c), ya fueron diligenciados conforme surge de las constancias de autos. PERICIAL Arquitecto: rendida en AD N° 14790479 en fecha 22/09/20.-

Que, en fecha 05/07/21, se dispone la clausura del período de prueba, y se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados o apoderados de las partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.-

Poder Judicial San Luis

Que, en fecha 04/08/21, obra constancia de Secretaría donde se reservan los alegatos de la parte actora.-

Finalmente, en fecha 17/04/23, se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.-

Y CONSIDERANDO: I) Que la usucapión o prescripción adquisitiva “es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley” (COMPAGNUCCI DECASO, Rubén Héctor, Código Civil de la República Argentina explicado, 1ªed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).-

A los fines de la procedencia de la posesión veinteñal prevista en nuestra legislación de fondo, y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre otros).-

En tal sentido, se ha afirmado que “en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil” (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).-

Es que “los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba

Poder Judicial San Luis

plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica” (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale,Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; La Ley Online,AR/JUR/9472/2007).-

En síntesis, para la procedencia de la posesión veinteñal el actor debe probar lo siguiente: 1) que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.-

II) Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por la promoviente, a la luz de las reglas establecidas por el Art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinarla admisibilidad o no de la pretensión deducida.-

En el sub judice del inmueble que se pretende usucapir, surge que el mismo se encuentra debidamente individualizado como Parcela N° 51 en el plano de mensura aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de esta provincia bajo el N° 1/680/14 (Padrón catastral N° 12-850794), y cuyas medidas se reflejan en el plano acompañado, cubriendo una superficie total de ochocientos noventa y siete metros con diecisiete decímetros cuadrados (897,17 m). Dicha parcela limita al Sur con Avenida del Viento Chorrillero; al Norte y Oeste con propiedades de Oscar Orangel MUÑOZ (Padrones N° 12-85079314); y al Este con propiedades de Jorge Edmundo TZAROVSKY, Luciana CUDIS (Padrón N° 12-856829) y de Felipe Domingo SOSA y Nilda FERNANDEZ (Padrón N°12-856011), inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia en el Tomo 195, Ley 3.236, del Departamento Capital, Folios 396, N° 2211, y ubicado en Avenida del Viento Chorrillero N° 3457, de la localidad de Juana Koslay, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis.-

Poder Judicial San Luis

Los datos del inmueble objeto de la litis y los dichos vertidos por la parte actora son corroborados con la documentación adjunta en escrito digital 6797729/17 de fecha 24/2/17, informe de dominio, informe catastral, certificado de avalúo fiscal e informe de la Dirección Prov. de Catastro del que surge que NO AFECTA BIENES DEL FISCO PROVINCIAL e informe Catastral del Padrón N° 850794 de la Receptoría Capital del que surgen además los colindantes, los que obran como adjuntos de actuación digital mencionada en los Anexos 4.pdf, 7.pdf, 8.pdf y 12.pdf, señalando que figura a nombre del accionado Muñoz Oscar Orangel, DNI 21.382.447.-

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la inscripción de dominio, han sido acreditados de manera indubitable, mediante PLANOS DE MENSURA 1/680/4 adjuntado en actuación digital 6797729/17 de fecha 24/2/17 Anexo 7.pdf y los demás certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, que se encuentran reservados en Secretaría, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).-

III) En efecto. Ya se dijo que, con el fin de acreditar el tiempo de la posesión exigido por el Código Civil y Comercial, las actoras han alegado ser continuadoras de la posesión que inició su padre en el año 1951, el Sr. FACUNDO OJEDA L.E. N° 3. 222.640, sobre la fracción de inmueble que pretenden usucapir mediante la presente acción.-

Ello quiere decir, entonces, que en el proceso pesaba la carga de las actoras de demostrar, también, que quien le precedió ejerció la posesión de dicho inmueble en forma continua y “animus domini” (art. 1901 del C.C.C.), lo que se acredita con la documental acompañada que da cuenta de la posesión aludida.-

Obviamente, tanto en el caso de las actuales poseedoras, como respecto de la posesión anterior alegada con respecto a su antecesor, la prueba de tales presupuestos debe cumplir, también, con los recaudos

Poder Judicial San Luis

previstos en el art. 24 de la ley 14.159, lo que además, ha quedado instrumentado, según surge de la prueba documental ofrecida consistente en “... A.- Documental: ... (iii) boletas de pago de diversos años (escogidos al azar) por el servicio eléctrico proveído al inmueble objeto de estos autos; (iv) boletas de pago del año 1994 por el servicio de cable proveído en el inmueble; (y) contrato de comodato del año 1995 realizado entre el padre de las actoras y el señor Ramón Rosales por un salón del inmueble; (vi) boletas de pago del impuesto inmobiliario provincial; (vii) certificado de salud del año 2002 de la hija de la actora Beneranda OJEDA nacida y criada en este inmueble; (viii) boletas de pago del año 2003 por el servicio de agua potable provisto al inmueble; (ix) comprobantes de pago de diversos años (escogidos al azar) y otras boletas a nombre del padre de las actoras por los servicios municipales de Juana Koslay; (x) comprobante de pago del año 2012 de la instalación del aire acondicionado que posee el inmueble y a cargo de los hijos de Beneranda OJEDA...” (originales reservados en Secretaría y digitalizados mediante actuación 6797729/17 de fecha 24/2/17 .-

En efecto, la prueba traída a la causa, la constituye toda la ofrecida por las actoras, en cabeza del anterior poseedor, coincidiendo con el relato de los hechos y estando legitimadas para iniciar el presente proceso, habiendo probado el vínculo con el mismo mediante las correspondientes actas de defunción y de nacimiento según obran en actuaciones digitales 14787330/20 de fecha 23/09/20 y 15776418/21 de fecha 22/02/21.-

Al respecto: “... II- Sucesores universales del poseedor.

§282-Ya hemos visto que si el poseedor fallece antes de haber usucapido, sus sucesores universales como continuadores de su persona, lo suceden en la posesión, la que reciben con todas sus ventajas y sus vicios (arts.3417y 3418, Cód. Civil).

-Los herederos, como continuadores de la persona del difunto, lo suceden en la posesión que éste tenía, por lo que se pueden unir ambas posesiones a fin de completar el término necesario para adquirir por usucapión. [Cám. 1ª Civ. Comy Minas San Luis, 19/5/74, LL, 155-344].

Poder Judicial San Luis

El error de concepto y la contradicción que contiene este fallo salta a la vista, ya que en materia de sucesión universal no hay unión de posesiones; es una sola posesión iniciada por el causante y continuada por el sucesor. No hay posesiones a unir ni a separar, no obstante la deficiente redacción del art. 2474 del Código Civil.

§283.-En cuanto a si es necesario promover la sucesión del poseedor fallecido para poder luego iniciar el juicio de usucapión, consideramos que debe hacerse una distinción: si los sucesores tienen la posesión hereditaria de pleno derecho (art. 3410), pueden promoverlo directamente. Para establecer el carácter de continuadores en la posesión, se limitarán a acreditar el deceso y el vínculo de parentesco con el causante.....

2- Los sucesores universales que detentan la posesión hereditaria con el causan- derecho-art. 3410, Cód. Civil-pueden promover directamente el juicio de usucapión sin tener que iniciar con antelación la sucesión del poseedor, debiendo acreditar solamente el deceso y el vínculo de parentesco con el causante para demostrar su carácter de continuadores de la posesión. Es así que, si el poseedor fallece antes de haber usucapido, sus sucesores universales como continuadores de su persona, lo suceden en la posesión, la que reciben con todas sus ventajas y sus vicios (arts. 3417 y 3418, Cód. Civil), En concordancia con esta línea de pensamiento, se ha sostenido que si los sucesores tienen la posesión hereditaria de pleno derecho (art. 3410), puedes promover directamente el juicio de usucapión sin iniciar con antelación la cesión del poseedor. Para demostrar el carácter de continuadores de la posesión se limitarán a acreditar el deceso y el vínculo de parentesco con el causan- te. [CNCiv., Sala C, 28/9/01, LL, 2002-B-577].-....

5- Conforme el art. 3410 del Cód. Civil, el heredero-para entrar en pose sión de la herencia- no requiere del dictado de la declaratoria de herederos. [SCBA, 4/12/90, eIDial-W34CE]...”

IV) Con relación al resto de la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de las pruebas para

Poder Judicial San Luis

acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrojadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.-

Bien se ha afirmado que *“es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada”* (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).-

Pero además, la mentada exigencia de la prueba compuesta *“existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión –esto es corpus et animus –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión”* (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, Abeledo Perrot Online, cita Nº33/6698).-

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que *“aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta”* (CApel.Civ.Com. 2ª Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008, “Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A.y/u otros”, La Ley Online, AR/JUR/19577/2008).-

Aunque *“si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquélla*

Poder Judicial San Luis

seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación, usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante” (BORDA, Guillermo Antonio, Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales, 6ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319).-

Es que “normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión” (AREAN, Beatriz A., op. cit., p. 371).-

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas en autos, pertenecientes a vecinos y conocidos de las actoras, son coincidentes en cuanto a quien ha ejercido la posesión sobre el inmueble objeto de la litis y la que en la actualidad lo es por las actoras y sus familias, el carácter y modo con el que se han comportado desde hace más de veinte años, indicando que exceden notablemente el plazo exigido legalmente, la ubicación del mismo por ser todos vecinos. Declaran en forma igual respecto a la anterior posesión que ejerció el padre de las actoras y la que actualmente detentan las actoras sobre el inmueble que pretenden usucapir y las diversas mejoras y tareas de mantenimiento que han realizado y de continuo realizan (cfr. testimonios rendidos en Audiencia de Vista de Causa de fecha 13/08/20).-.

A su vez, las circunstancias descriptas tanto por las actoras en la demanda, como en la documental acompañada y por los referidos testigos, son corroboradas mediante la inspección ocular producida y realizada mediante Oficial de Justicia (MAN 305955/2 en actuación digital de fecha 22/9/20), en la que se constata el cerramiento, las construcciones, las mejoras y conservación del inmueble y su antigüedad, esto último atento la pericia arquitectónica rendida que obra mediante actuación digital 14790479/20 de fecha 22/9/20, encuadrando dentro de uno de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé la ley.-

Poder Judicial San Luis

En particular, la prueba documental acompañada por la parte actora al promover la presente acción, consistente en boletas de pago del impuesto por servicios como Suministro Eléctrico (EDESAL), Aguas San Luis SA y Tasas por Servicios Básicos y Agua Potable (Municipalidad de la Ciudad de Juana Koslay) si bien se encuentran a nombre del antecesor de las actoras aparentemente entre y hasta el año 1992, 2000, 2002 y 2003, no reflejan pago un regular y periódico.-

Sin embargo, la acreditación del pago de los impuestos no constituye un requisito fundamental para la procedencia de la acción, pues no puede resultar decisivo para el éxito de la demanda como así tampoco para su fracaso, ya que las actoras han logrado probar la posesión que invocan por otros medios documentales acompañados que no han sido desconocidos, como el contrato de comodato sobre un salón existente en el inmueble celebrado en fecha 17/4/95 (con sellado) que dan cuenta del animus que poseía el Sr. Facundo Ojeda, recibos suscriptos y exposición policial efectuada por las actoras, así como de los de mejora y conservación efectuados por las actoras.-

Así se ha expresado: *“El pago de los impuestos tiene un valor meramente complementario de otras probanzas a los fines de acreditar los actos posesorios”*. Fernández Santos, Diego Alejandro s. Medidas preparatorias en juicio de usucapión /// CCC 2ª, Córdoba, Córdoba; 04/04/2023; Rubinzal Online; RC J 1227/23.-

Adviértase también que conforme surge del certificado de libre deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos obrante en el escrito digital 14913549/20 de fecha 7/10/20, dicho impuesto se encuentra cancelado hasta la fecha de presentación del juicio.-

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la inspección ocular, y documental incorporada, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica conllevan a formar el convencimiento en torno al corpus y al animus domini ejercido por la parte actora y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, desde el año 1951 por su padre y hasta la actualidad por

Poder Judicial San Luis

ambas actoras, en su carácter de sucesoras universales, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos, a través de una ocupación pacífica, real y pública exteriorizada en la realización de los actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y con el ánimo de someterla a derecho de propiedad (art. 1909 del Código Civil).-

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueñas en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mayor a los veinte años que exige la ley, para tener por operada la prescripción adquisitiva, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.-

Por todo ello, **FALLO:** 1º) HACER LUGAR a la demanda de usucapión promovida en autos; en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO el dominio a nombre de **EUFEMIA OJEDA, D.N.I. 13290.927, y MARÍA BENERANDA OJEDA, D.N.I. 10.351.577**, del inmueble identificado como Parcela N° 51 en el plano de mensura aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de esta provincia bajo el N° 1/680/14 (Padrón catastral N° 12-850794), con una superficie total de ochocientos noventa y siete metros con diecisiete decímetros cuadrados (897,17 m). Dicha parcela limita al Sur con Avenida del Viento Chorrillero; al Norte y Oeste con propiedades de Oscar Orangel MUÑOZ (Padrones N° 12-85079314); y al Este con propiedades de Jorge Edmundo TZAROVSKY, Luciana CUDIS (Padrón N° 12-856829) y de Felipe Domingo SOSA y Nilda FERNANDEZ (Padrón N°12-856011), se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia en el Tomo 195, Ley 3.236, del Departamento Capital, Folios 396, N° 2211, y ubicado en Avenida del Viento Chorrillero N° 3457, de la localidad de Juana Koslay, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis; en contra de **OSCAR ORANGEL MUÑOZ, D.N.I. N°21.382.447.-**

2º) IMPONER las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (Art. 68 del C.P.C.C.).-

3º) DIFERIR la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes, para el momento en que exista base firme para su cálculo.-

Poder Judicial San Luis

4°) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (conf. Art. 920 del C.P.C.C.).-

5°) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.-

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. VALERIA C. BENAVIDEZ, JUEZA DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 3, NO SIENDO NECESARIA LA FIRMA MANUSCRITA.- Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/17, art. 9 STJSL.

Poder Judicial San Luis

EXP 305955/17

"OJEDA EUFEMIA Y OTRO C/ MUÑOZ OSCAR ORANGEL S/ USUCAPION"

San Luis, 19 de Mayo de 2025

Proveyendo escrito digital N° 27581522 de fecha 16/05/2025

Atento lo solicitado, y toda vez que en virtud de lo consignado por el Art.2 de la DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N°007- O.R.P.I-2006, los datos correspondientes al inmueble usucapido podrían... “resultar de la sentencia o de otras constancias obrantes en el expediente...”, en consecuencia y a fin de proceder a la inscripción de la SENTENCIA DEFINITIVA N°144/2023; DISPONGO: incorporar los siguientes datos:

1. El inmueble corresponde en partes iguales (50%-50%), y como bien propio, a nombre de: (i)Eufemia OJEDA, argentina, nacida el 17 de noviembre de 1959, titular del D.N.I. 13.290.927, C.U.I.L. N° 27-13290927-5, con estado civil soltera, y con domicilio en Avenida del Viento Chorrillero km. 10 S/N, Juana Koslay, Provincia de San Luis, y (ii) MaríaBeneranda OJEDA, argentina, nacida el 12 de septiembre de 1952, titular del D.N.I. 10.351.577,C.U.I.L. N° 27-10351577-2, con estado civil viuda, y con domicilio en Avenida del Viento Chorrillero km. 10 S/N, Juana Koslay, Provincia de San Luis.-

A sus efectos, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, cuya confección estará a cargo del interesado.-

B.E.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en el sistema de gestión informático IURIX, por la Dra. Valeria Celeste Benavidez, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 3, no siendo necesaria firma manuscrita (ART. 9 Acuerdo 61/2017). Cfs. Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07, 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/17, art 9 STJSL.-