

#ACT_COD_BAR#

EXP 306552/17

"ORALIDAD - AVILA MARIA ROXANA C/ ELIZONDO TORIBIO JUAN S/ POSESIÓN"

SAN LUIS, DOS DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: “**ORALIDAD AVILA MARIA ROXANA C/ ELIZONDO TORIBIO JUAN S/ POSESIÓN**” EXP **306552/17**, traídas a mi despacho para resolver la aclaratoria interpuesta;

Y CONSIDERANDO: Que, en actuación digital N° 27593727/25, de fecha 19 de mayo de 2025 se presenta el Dr. Héctor Mendoza, apoderado de la parte actora, solicitando aclaratoria de la sentencia dictada en fecha 24 de noviembre de 2022 y su aclaratoria de fecha 25 de marzo de 2025.

Manifiesta, “...en el Auto Interlocutorio de fecha 25/03/2025 se ha omitido, por un error involuntario hacer mención a los linderos específicamente, según el plano de Mensura N° 7/16/15.- Lo que se detalla supra lo requiere el R.P.I. a los efectos de la correcta Inscripción del inmueble, tal como surge de la copia que se acompaña en adjunto, donde dice que falta la descripción Integra del inmueble (los linderos específicamente), la que se acompaña en archivo adjunto a este escrito”.

Que, mediante actuación de fecha 27 de mayo de 2025 se pasan los autos a mi despacho para resolver.

Que, habiendo analizado la solicitud formulada, asiste razón a la parte actora, en orden a la omisión involuntaria de consignarse los linderos que figuran en el plano adjunto con la demanda, por lo que corresponde hacer lugar a la aclaratoria solicitada.

Que, señalo “El pedido de aclaratoria sólo puede referirse a los tres supuestos taxativamente enumerados en el art. 166 inc. 2 (conf. Fassi, T. I, p. 482), quedando excluidos todos aquellos casos en que bajo esa denominación se encubre alguno de los recursos ordinarios o extraordinarios regulados por la ley (conf. Sentís Melendo, p. 40). a) Error material: Es el error en la expresión, no en la formación de la idea...Supone la diferencia entre la voluntad real y la expresión

de la voluntad del juez, que surge evidente de la propia sentencia (conf. Falcón, T II, p. 1164) ...) **Concepto Oscuro:** *Se debe entender por tal la discrepancia entre una declaración contenida en el pronunciamiento y los vocablos empleados para expresarla (conf. Palacio, t. V, p. 71) Es una cuestión puramente idiomática...c)* **Omissiones de pronunciamiento:** *Se refiere al olvido en que se incurre, al resolver, respecto de alguna pretensión, ya sea principal o accesoria, pero que imperativamente tiene que haber sido alegada y discutida en el litigio, ...Generalmente, es el caso de la fijación de intereses o la imposición de costas...”* **(PRACTICA PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL, SERANTES PEÑA Y JORGE F. PALMA, RECURSOS JUDICIALES, EDITORIAL DEPALMA, p. 129).**

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por el 166 inc. 2 y art. 36 inc. 6 del C.P.C. y C. doctrina citada;

RESUELVO: HACER LUGAR a la ACLARATORIA interpuesta, y en su mérito, ampliar la parte resolutive, punto I) de la sentencia de fecha 24/11/2022 y por consiguiente del auto interlocutorio de fecha 25 de marzo de 2025, la que quedará redactada de la siguiente forma; **FALLO:** HACER LUGAR a la demanda articulada por la actora Sra. MARIA ROXANA AVILA, DNI 23.555.529, CUIL 27-23555529-3, declarando que la mencionada ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en el Departamento: Ayacucho; Partido de Quines; Lugar: calle Avellaneda s/n de la localidad de Candelaria, Departamento Ayacucho, con una superficie de 568,57 m2.; Medidas punto 1-2= 15,60 mtrs: puntos 2-3= 37,13 mts; punto 3-4= 15,58 mtrs; punto 1-4= 36,00mtrs. Individualizado según Plano de Mensura 7/16/15., confeccionado por el Agrimensor D. Martin Giménez, de fecha 20 de Marzo de 2015, afecta al Padrón catastral bajo el número 290.422 de la Receptoría de Candelaria; con inscripción de dominio al T° 13 de Ayacucho; F° 260; numero 1716 inc 4, cuyos colindantes de la Parcela 31 del mencionado plano de mensura son NORTE: padrón N° 290422 de Receptoría Candelaria, a nombre de: Elizondo Toribio Juan, L.E. N° 3178273. SUR: Calle Avellaneda. ESTE: idem lindero Norte. OESTE: idem lindero Norte; en las proporciones informadas en plano de mensura y sus excedentes a nombre de TORIBIO JUAN ELIZONDO.

El presente es parte integrante de la Sentencia Definitiva de fecha 24/11/2022 obrante en actuación digital N° 20844971 y del Auto Interlocutorio 25 de marzo de 2025.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA U OFICIO

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por la Dra. GABRIELA NATALIA RAMOSCA, Jueza del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr. Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y RGEE Acuerdo N° 263/15, art. 11 STJSL y Memorándum N° 3 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis).

EXP 306552/17

"ORALIDAD - AVILA MARIA ROXANA C/ ELIZONDO TORIBIO JUAN S/
POSESIÓN"

AUTO INTERLOCUTORIO N° 140/2025

SAN LUIS, VEINTICINCO DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: "ORALIDAD AVILA MARIA ROXANA C/ ELIZONDO TORIBIO JUAN S/POSESIÓN" EXP 306552/17, traídas a mi despacho para resolver la aclaratoria interpuesta en actuación de fecha 30/12/2024

Y CONSIDERANDO: Que en actuación digital N° 26652001 se presenta el Dr. Héctor G Mendoza, apoderado de la parte actora, Sra. María Roxana Ávila y solicita aclaratoria de la sentencia dictada en fecha 24/11/2022.

Manifiesta que se observan algunas omisiones, según D.T.R. N° 007- O.R.P.I. - 2006, en su Artículo 2: a) se ha omitido hacer mención a las medidas de los puntos, superficie y linderos según el plano de Mensura N° 7/16/15.-b) Como así también es requerimiento del R.P.I. que se consigne el N° de CUIL del Adquirente, a los efectos de la correcta Inscripción del inmueble

Mediante actuación de fecha 11/02/2025 se pasan los autos a mi despacho para resolver la aclaratoria articulada.

Que del estudio de la causa y analizando las peticiones formuladas, se advierte que efectivamente en la sentencia dictada en fecha 24/11/2022 se ha omitido consignar datos que exigen las Disposiciones Técnicas Registrales, los que se encuentran consignados en el plano que la actora presentara con la demanda, por lo que corresponde hacer lugar a la aclaratoria solicitada .

Que en cuanto al recurso de aclaratoria peticionada, debo señalar que: "El pedido de aclaratoria sólo puede referirse a los tres supuestos taxativamente enumerados en el art. 166 inc. 2 (conf. Fassi, T. I, p. 482), quedando excluidos todos aquellos casos en que bajo esa denominación se encubre alguno de los recursos ordinarios o extraordinarios

regulados por la ley (conf. Sentís Melendo, p. 40). a) Error material: Es el error en la expresión, no en la formación de la idea;...Supone la diferencia entre la voluntad real y la expresión de la voluntad del juez, que surge evidente de la propia sentencia (conf. Falcón, T II, p. 164)...b) Concepto Oscuro: Se debe entender por tal la discrepancia entre una declaración contenida en el pronunciamiento y los vocablos empleados para expresarla (conf. Palacio, t. V, p.. 71) Es una cuestión puramente idiomática,...c) Omisiones de pronunciamiento: Se refiere al olvido en que se incurre, al resolver, respecto de alguna pretensión, ya sea principal o accesoria, pero que imperativamente tiene que haber sido alegada y discutida en el litigio, ...Generalmente, es el caso de la fijación de intereses o la imposición de costas,...” (PRACTICA PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL, SERANTES PEÑA Y JORGE F. PALMA, RECURSOS JUDICIALES, EDITORIAL DEPALMA, p. 129)

Motivo por el cual, a la luz de lo peticionado, y a lo dispuesto por el 166 inc. 2 y art. 36 inc. 6 del C.P.C. y C., resulta procedente parcialmente la aclaratoria examinada.

Por todo lo expuesto, normas legales, doctrina y jurisprudencia citadas; **RESUELVO:** **HACER LUGAR** a la ACLARATORIA interpuesta, y en su mérito, ampliar la parte resolutive, punto I) de la sentencia de fecha 24/11/2022, la que quedará redactada de la siguiente forma; **FALLO:** HACER LUGAR a la demanda articulada por la actora Sra. MARIA ROXANA AVILA, DNI 23.555.529, CUIL 27-23555529-3, declarando que la mencionada ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en el Departamento: Ayacucho; Partido de Quines; Lugar: calle Avellaneda s/n de la localidad de Candelaria, Departamento Ayacucho, con una superficie de 568,57 m2.; Medidas punto 1-2= 15,60 mtrs: puntos 2-3= 37,13 mts; punto 3-4= 15,58 mtrs; punto 1-4= 36,00mtrs. Individualizado según Plano de Mensura 7/16/15., confeccionado por el Agrimensor D. Martin Giménez, de fecha 20 de Marzo de 2015, afecta al Padrón catastral bajo el numero 290.422 de la Receptoría de Candelaria; con inscripción de dominio al T° 13 de Ayacucho; F° 260; numero 1716 inc 4, en las proporciones informadas en plano de mensura y sus excedentes a nombre de TORIBIO JUAN ELIZONDO.-

El presente es parte integrante de la Sentencia Definitiva de fecha 24/11/2022 obrante en actuación digital N° 20844971.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA U OFICIO

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por la Dra. ANABELIA IMPARATO TORRES, Jueza provisoria del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 263/15, art. 11 STJSL y Memorándum N° 3 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis) .-

Poder Judicial San Luis

EXP 306552/17

"ORALIDAD - AVILA MARIA ROXANA C/ ELIZONDO TORIBIO JUAN S/
POSESIÓN"

SAN LUIS, VEINTICUATRO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL
VEINTIDOS. -

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: "ORALIDAD - AVILA MARIA ROXANA C/ ELIZONDO TORIBIO JUAN S/ POSESIÓN" EXP 306552/17, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que en fecha 16/03/2017 se presenta el Dr. HECTOR GERMAN MENDOZA, abogado. Mat. 694, con el patrocinio letrado de la Dra SABRINA EMMA MENDOZA, en representación como apoderados de la actora, Sra. MARIA ROXANA AVILA, DNI 23.555.529, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto del inmueble ubicado en el Departamento: Ayacucho; Partido de Quines ; Lugar: calle Avellaneda s/n de la localidad de Candelaria , Departamento Ayacucho, con una superficie de 568,57 m2. Individualizado según Plano de Mensura 7/16/15., confeccionado por el Agrimensor D. Martin Giménez , de fecha 20 de Marzo de 2015, afecta al Padrón catastral bajo el numero 290.422 de la Receptoría de Candelaria ; con inscripción de dominio al T° 13 de Ayacucho; F° 260; numero 1716 inc 4, en las proporciones informadas en plano de mensura y sus excedentes a nombre de TORIBIO JUAN ELIZONDO.

Relata que: La Sra. MARIA ROXANA AVILA es

Poder Judicial San Luis

poseedora en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida y de buena fe, del inmueble objeto de autos a través de la accesión de posesiones desde el año 2006 y posteriormente desde el año 2008, hasta la fecha, por compras realizadas, en primer lugar, se adquiere una fracción de terreno en fecha 27/02/2006 mediante boleto de compraventa al Sr. JESUS VICENTE FARUT, quien a su vez, adquirió dicha porción al Sr JOSE NESTOR AGÜERO.

Posteriormente el Sr. José Néstor Agüero, quien a su vez adquirió el resto de la superficie, al Titular dominial, Sr TORIBIO JUAN ELIZONDO, por cesión de derechos y acciones en fecha 29/07/1989, cuya escritura se acompaña, vendiendo el sr Agüero a la actora por boleto de compraventa de fecha 01/07/2008.

Cabe aclarar que el inmueble en su totalidad se ha ido transmitiendo del titular dominial, demandado en autos a los sres JESUS VICENTE FARUT y JOSE NESTOR AGÜERO y de los mismos a la actora en autos.

Con lo expresado queda configurada una accesión de posesiones, a través de diversos actos enumerados en el escrito de demanda a los que me remito en honor a la brevedad.

Ofrece prueba. Funda en derecho. Peticiona se haga lugar a la demanda instaurada en autos. -

En fecha 12/05/2017, se ordenan medidas previas.

En fecha 16 de Agosto de 2.018, se imprime el trámite ordinario al presente proceso y se ordena correr traslado de la demanda incoada en contra de TORIBIO JUAN ELIZONDO y/o sus SUCESORES y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de la presente acción

En fecha 25/02/2019, comparecen los hijos del demandado,

Poder Judicial San Luis

Sres HORACIO ELIZONDO, ANTONIA CATALINA ELIZONDO, MANUEL ELIZONDO y NICOLAS TOLENTIN ELIZONDO, en carácter de herederos del mismo, notificándose de la demanda y constituyendo domicilio procesal, no obstante, la demanda no fue contestada.

En fecha 23/08/2019, se tiene por no contestada la demanda y por perdido el derecho dejado de usar.

En fecha 25/02/2021 en la audiencia preliminar fijada, se abre la causa a prueba.-

En fecha 21/02/2022, obra informe actuarial que da cuenta de la prueba producida. -

En fecha 23/02/2022, se clausura la etapa probatoria y se llaman los autos para alegar. -

En fecha 08/08/2022 se llama autos para sentencia, providencia que debidamente notificada, se encuentra firme y en cuyo mérito ha venido la causa a despacho para dictar sentencia definitiva. -

Y CONSIDERANDO: I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6° del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis. -

Que siendo propósito del suscripto arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas rendidas, esto es, una sentencia justa y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados en la causa, dado que todo derecho deriva de un hecho y que la naturaleza del hecho hace a la naturaleza del derecho. -

Poder Judicial San Luis

II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N° 26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.-

En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que “*A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...*”.-

Interpretando dicho artículo Ricardo Lorenzetti dice que se trata de una regla dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver un caso y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas.-

Entonces, la regla general es la aplicación inmediata de la ley. La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (Art. 5°) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema se presenta cuando una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo que quedan regulados por la ley posterior.-

La norma citada, siguiendo el Cód. derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. Por ejemplo, si se constituyó un derecho real, ello queda regulado por la ley anterior. Pero si se está en el proceso de constitución, por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real, pero todavía no se concluyó, tal

Poder Judicial San Luis

situación está alcanzada por la nueva ley. De manera tal que la regla es la aplicación inmediata (Conf. LORENZETTI, Ricardo Luis. Director. Cód. Civil y Comercial de la Nación Comentado. T. I. Edit. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2014. ps. 45/47). -

Sin perjuicio de ello puede advertirse que las novedades que se introducen en materia de prescripción adquisitiva no son sustanciales; incluso se podría sostener que, en general, muchas de estas modificaciones estaban ya avaladas por la doctrina y la jurisprudencia. -

En cuanto a la usucapión inmobiliaria, se mantiene la prescripción larga y la breve (arts. 1898 y 1899). Para la larga se establece, al igual que en el Código derogado, un plazo de posesión de 20 años. En la breve, 10 años. Claro está que en esta última modalidad se requiere de justo título y buena fe. La posesión exigida para prescribir, sea en la usucapión decenal, sea en la veinteñal, "debe ser ostensible y continua" (art. 1900).-

También continúa en vigencia de la Ley 14159 y más específicamente de su art. 24 en cuanto a las directivas que deben cumplirse en el trámite del proceso de usucapión. -

De todos modos, en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que, tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).-

Poder Judicial San Luis

Sumado a que -por la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio- la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a que se pretende obtener un título con validez *erga omnes* y en ello está interesado el orden público (cfr. CLAUDIO M. KIPER – MARIANO C. OTERO, "Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2° ed., pág. 281).-

Tal criterio jurisprudencial, sostenido en párrafos precedentes, encuentra sustento en lo resuelto por la Alzada, Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil N° 2, en autos "ESPINDOLA MIGUEL ANGEL C/ MOWATT ALEJANDRO S/ POSESION", Expte. N° 188929/10, mediante R.L. CIVIL 36/2015; cuya aplicación no puede evitarse y resulta obligatorio para el suscripto en virtud de lo dispuesto en el art. 281 del C.P.C.-

III.- Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín "usucapere", "usus"=uso y "capere"=tomar o hacerse de la cosa, entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales,

Poder Judicial San Luis

mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva=usucapión ó prescripción liberatoria=prescripción propiamente dicha).-

Que, el art. 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, “Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes ”.-

El art. 1897 establece “Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”; y el art. 1899, “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años...”.-

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con “animus domini”, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Se entiende que “Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”. (art. 1909), circunstancias todas que deben ser comprobados acabadamente con los medios de prueba previstos, tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo

Poder Judicial San Luis

efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.-

Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba. -

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de merituar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada. -

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24° inc. c) del la Ley 14.159 que “se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”.-

La jurisprudencia al respecto señala que: *“A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificadorio del art. 24,*

Poder Judicial San Luis

ley 14.159). Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.”. (CNCiv., sala D, 28- 2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos. -

En primer lugar, la prueba producida en la causa por la parte actora, en este caso concreto la documental ofrecida, se la tuvo presente en la audiencia preliminar de fecha 25/02/2021, la cual tengo a la vista y se encuentra agregada en autos, conforme adjunto del escrito de demanda de fecha 16/03/2017.

Que del informe expedido por Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, conforme Plano de Mensura (a los efectos) N° 7-16-15 del

Partido Quines que involucra al padrón N° 290422 de receptoría Candelaria, NO AFECTA INMUEBLES FISCALES registrados catastralmente a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.

En segundo lugar, es importante tener presente la inspección ocular obrante en actuación de fecha 04/11/2020, mediante OFR 306552/7. donde se realizan constataciones varias, tendientes a determinar el estado de ocupación del inmueble.

En tercer lugar, los testigos, cuyas declaraciones obran en audiencias realizadas en fecha 29/12/2021, todos ellos son contestes y sostienen lo expuesto por la parte actora en su escrito de demanda.-

En relación al presente medio probatorio, “*Aún cuando en el*

Poder Judicial San Luis

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 ” (Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 in re Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros, Publicado en La Ley Online).-

“Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios”. (cfr. CNCiv., Sala E, “Marby S.A. cl Arturi Metal S.C.A. y otro sl acción posesoria”, 21/11/95).-

La jurisprudencia sostiene que: “En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran”. (CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296).-

Que debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título

Poder Judicial San Luis

de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años, por lo que lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien. -

Es así que consta y surge que de las testimoniales realizadas, que la actora siempre ha vivido en ese inmueble y que ejerce y ha continuado la posesión de sus anteriores transmitentes a título de dueño, realizando diversos actos como: construcción de vivienda familiar, pago de impuestos, tasas y servicios, cloacas, agua potable, servicio eléctrico, etc.

Que de lo reseñado y de la restante prueba documental y testimonial, informativa e inspección ocular, se puede deducir que la posesión de la actora se ha dado, y data hace más de veinte años y que continuando y ejerciendo la posesión en forma pacífica continua e ininterrumpida y de buena fe; ha poseído el inmueble con ánimo de dueña, realizando diversos actos que así lo demuestran, encontrando el suscripto que se encuentra holgadamente cumplido el plazo legal para que se conceda el correspondiente título de dueño.-

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y publica, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 1909 del precitado ordenamiento jurídico), por lo cual corresponde que la demanda

Poder Judicial San Luis

incoada prospere del modo en que se ha planteado.-

Que la parte demandada, sus sucesores y/o herederos han comparecido, no contestando la demanda y no manifestado objeción alguna.

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C., principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: 1°) HACER LUGAR a la demanda articulada por la actora Sra. MARIA ROXANA AVILA, DNI 23.555.529, declarando que la mencionada ha adquirido por **PRESCRIPCION ADQUISITIVA** (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en el Departamento: Ayacucho; Partido de Quines; Lugar: calle Avellaneda s/n de la localidad de Candelaria, Departamento Ayacucho, con una superficie de 568,57 m2. Individualizado según Plano de Mensura 7/16/15., confeccionado por el Agrimensor D. Martin Giménez, de fecha 20 de Marzo de 2015, afecta al Padrón catastral bajo el numero 290.422 de la Receptoría de Candelaria; con inscripción de dominio al T° 13 de Ayacucho; F° 260; numero 1716 inc 4, en las proporciones informadas en plano de mensura y sus excedentes a nombre de TORIBIO JUAN ELIZONDO.

2°) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos. -

3°) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por

Poder Judicial San Luis

Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C..-

A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; **por Secretaría líbrese mandamiento** al Sr. Oficial de Justicia a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

4°) Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes al momento en que se determine el monto del proceso.-

REGÍSTRESE. NOTIFIQUESE.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por el Dr. José Agustín Ruta, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/2017, art. 9 STJSL y Memorandum N° 3/2016 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis).-