

Poder Judicial San Luis

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

EXP 288756/15

"CASTILLO DANTE GERARDO Y CASTILLO DAVID ALBERTO (EX CASTILLO JUAQUIN ALBERTO) C/ NUÑEZ IDELFONSO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - ORALIDAD"
SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO SESENTA Y NUEVE

Concarán, San Luis, seis de junio de dos mil veinticinco

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "CASTILLO DANTE

GERARDO Y CASTILLO DAVID ALBERTO (EX CASTILLO JUAQUIN ALBERTO) C/ NUÑEZ IDELFONSO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - ORALIDAD" -EXP 288756/15, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que comparece el Señor Joaquín Alberto CASTILLO, DNI N° 6.808.824, , por derecho propio, y con el patrocinio letrado del Dr. Francisco José MUÑOZ inicia demanda de PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO respecto de un inmueble urbano ubicado sobre Av. San Luis esquina calle Lindor Morales, de la localidad de Tilisarao, Departamento Chacabuco, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. J. Sebastián MESA SURROCA y registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N°4/285/12, se designa como PARCELA 14, con las siguientes **MEDIDAS:** Punto 1-2 = 46 m; 2-3 = 6 m; 3-4 = 20,95 cm, 4-5 = 10,95 m.; 5-6 = 37,65; 6-1 = 24,93.- C; y los siguientes **LINDEROS:** al Norte: Calle Lindor Moreales, al Este: Avenida San Luis; al sur: Propiedad de Guillermo Rodriguez (Pd. 310486-Rec. Tilisarao); y al Oeste con Lorenzo Ernesto Chiavassa (Pd. 310484- Rec. Tilisarao); y con una **SUPERFICIE** de MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CERO CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (1232.04 m²).

Dicho inmueble se encuentra empadronado e inscripto a los efectos fiscales en forma parcial bajo el padrón 310485 de la Receptoría de Tilisarao SL, a

nombre de Idelfonso NÚÑEZ. El inmueble no registra Inscripción de Dominio.-

En relación a los ANTECEDENTES POSESORIOS que accedió a la posesión del inmueble luego que lo adquiriera en forma originaria, desde hace ya más de 25 años; “posesión que he ejercido en forma pública, pacífica, e ininterrumpida superando ampliamente los 20 años exigidos por la ley para que opere la prescripción adquisitiva de dominio”

Aduce que ha abonado todos los impuestos Inmobiliarios y tasas municipales. Que acompaña Plano Antiguo 4/23/92, del 29/07/1992 a su nombre, lo que acredita el tiempo en la posesión. – *“El inmueble se encontraba abandonado desde muchísimo tiempo atrás, al punto de que nunca se supo, se conoció o se conoce a su dueño, quién seguramente es persona fallecida.”*- Formula demás precisiones a las que remito en honor a la brevedad.

Enumera mejoras. Funda en derecho. Adjunta documental Ofrece prueba.

En fecha 01/06/2016 se tiene por acompañada tasa de justicia y constancia de aporte de Colegio al Colegio de Abogados.

En fecha 05/10/2016 se adjunta Copia Heliográfica del Plano de Mensura N°4/285/12.

Se agrega acta según la cual, en fecha 20/09/2018 a través del Juzgado de Paz de Tilisarao se constata se procede a colocar cartel indicativo en lugar visible hacia terceros y con la siguiente leyenda:

“INMUEBLE OBJETO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA EN AUTOS
CARATULADOS EXPTE. N° 2887756/15 .CASTILLO JUAQUIN
ALBERTO CI NUÑEZ IDELFONSO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"
JUZGADO CIVIL COMERCIAL MINAS Y LABORAL DE CONCARAN
SAN LUIS JUEZ DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO
SECRETARIA DEL AUTORIZANTE.”

En fecha 21/11/2018 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de IDELFONSO NUÑEZ y/o sus sucesores o

Poder Judicial San Luis

quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, ...”.

En fecha 17/09/2020 se hace lugar al ofrecimiento de información sumaria del actor ordenándose su producción en relación al demandado NUÑEZ IDELFONSO (si figura en registros domicilio)

Obra contestación negativa del 23/06/2020 del RJU.

Comparecen Dante Gerardo CASTILLO, DNI N°33.800.902 y David Alberto CASTILLO, DNI N°31.083.297, acompañan Escritura Pública N°190, de fecha 27/12/2021, autorizada por la Esc. María Virginia BRANZÓ, por la cual el actor de autos, Don Joaquín Alberto CASTILLO, cede a sus hijos los derechos y acciones litigiosos de autos, por lo que vienen a tomar participación en el mismo rango, grado y prelación que correspondía al cedente; solicitando también recaratulación de las presentes actuaciones.

Por decreto del 12/12/2022 se tiene “Por acompañada Cesión de Derechos y Acciones Litigiosas a favor de los Sres. Dante Gerardo Castillo y David Alberto Castillo, tengo presente. Atento lo precedente, procedo a recaratular la presente causa, quedando la misma de la siguiente manera: EXP N° 288756/15 CASTILLO DANTE GERARDO Y CASTILLO DAVID ALBERTO (EX CASTILLO JUAQUIN ALBERTO) C/ NUÑEZ IDELFONSO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - ORALIDAD). Firmado Digitalmente por el DR. JAVIER ALEJANDRO CORIGLIANO – JUEZ CIVIL PROVISORIO...”.

En fecha 20/12/2022 se agrega contestación de fecha 13/12/ 2022, del Registro Nacional de las Personas (RENAPER), que informa “*que en razón de que el acceso a la búsqueda de datos en nuestro sistema resulta de la complementación y combinación de N° de DNI y nombre y apellido, no resulta posible encontrar y proporcionar datos y/o antecedentes de la persona mencionada en el presente oficio. ...*”

En fecha 04/10/2023 la Dra. Cecilia Natalia MACÍAS, Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la Tercera Circunscripción Judicial con asiento en la Localidad de Concarán, contesta vista conferida, asume participación en los presentes obrados en representación de los ausentes, expresando que “analizadas las probanzas de autos, este Ministerio no tiene objeciones que formular

en esta etapa del proceso, ...”.

El día 06/02/2024 se celebra la AUDIENCIA PRELIMINAR que fuera designada en autos, con la comparecencia del Dr. Francisco MUÑOZ, y se provee la prueba ofrecida por la parte actora.

En fecha 20/05/2024 la Señora Juez de Paz de Tilisarao practica la inspección ocular en el inmueble, tal como le fuera delegado, adjuntando video y acta.

En fecha 24/09/2024 la parte actora adjunta certificado de Libre Deuda, Informe de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales (*“Sobre la base de antecedentes y Registro Gráficos obrantes en el Sistema de Información Geográfica al día de la fecha; y en referencia al pedido de informe del plano: Se comunica: El inmueble que se está afectando por el plano 04-285-2012, identificado tributaria mente con padrón origen 11-310485: NO Registra nueva afectación y/o modificación posterior del plano al día de la fecha. Se reproduce el plano de mensura 4-123-2017 confeccionado por el suscripto y registrado provisoriamente en julio del año 2017”; asimismo, acompaña Informe de Dominio expedido por el RGPI: “Atento a lo solicitado y según plano citado N° 4-285-12 de fecha 24/5/2013 el inmueble a que hace referencia carece de inscripción de dominio. 23 de Julio de 2024 ...”.*

En fecha 14/11/2024 se llaman autos para dictar sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

CONSIDERANDO: I.- Liminariamente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccmts, del C.C.C.N.; se requiere un plazo de posesión de 20 años, y la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.).-

La Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiente puede lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido.(Lydia E. Calegari de Grosso-USUCAPION, Tercera Edición- Ed. RubinzalCulzoni, p.341).

Poder Judicial San Luis

El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: corpus y animus domini.

En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa [corpus (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el corpus o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10-4-84, Copati, Daniela y otros c/, Rolando, Juan M.", L.L. 1985-A-14)] acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini) actual, anterior y especialmente que se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA(Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal, A. y S.1997-II-1091.-), establecido en veinte años.

La acreditación del corpus y del animus domini debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal", Cám. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92).

En el proceso de usucapión la prueba deber ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público.

Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.

II.- Sentado ello, corresponde ingresar al análisis de la pretensión de los actores, esto es, la declaración de adquisición del dominio por usucapión del inmueble objeto de autos.

La acción de prescripción adquisitiva veinteañal, como legalmente

corresponde al supuesto acreditado en autos se dirige contra el titular del padrón (carece de dominio) Ildelfonso NÚÑEZ (y/o sus sucesores y/o contra quien, de manera indeterminada, se considere con derecho sobre el inmueble objeto de Litis).

III.-Determinada así la legitimación pasiva e ingresando al análisis de los requisitos legalmente requeridos para la procedencia de la pretensión promovida, conforme los antecedentes invocados, a la luz del cuadro probatorio conformado en autos, entiendo que la pretensión del actor debe prosperar.-

Ello, por las consideraciones que infra expongo.

El actor en su escrito inicial de demanda invoca que accedió a la posesión exclusiva del inmueble (que se encontraba abandonado) por ocupación originaria, y continuó detentando la misma por todo el tiempo que siguió, de manera pública, pacífica, e ininterrumpida. Y ya iniciado el presente trámite cede todos los derechos del mismo a sus hijos, hoy actores.

IV.- Corresponde meritar las pruebas ofrecidas y arrojadas al juicio.

El análisis de ellas forman un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.

En relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado la siguiente DOCUMENTAL:

- Fotocopia de D. N. I. de la parte actora
- Plano de Mensura 4/285/12 (y Plano 4/23/92).
- Estudio de Antecedentes de Dominio Suscripto por Abogado.
- Recibos de Pago del Impuesto Inmobiliario y libre deuda inmobiliario.-

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida, los testigos son coincidentes en la descripción del ingreso al inmueble como del inmueble.

El testigo Mario Sergio AGUILERA, es vecino de los actores, no conoce al demandado, *“Tengo conocimiento que es de ellos...es del padre de los chicos*

Poder Judicial San Luis

CASTILLO...en esa propiedad en la casa terminada está viviendo Gerardo y el hermano en la otra parte está haciendo creo...creo no, estoy seguro...que está haciendo la construcción.... está cerrado, una parte con material y otra con tejido...la parte de material está hacia el Sur y la parte del tejido es la que da al Norte...luz he visto que tiene...las mejoras las hicieron ellos y su papá...ellos ocupan desde hace más de 25 o 30 años...yo soy vecino de la vuelta y desde que tengo conocimiento estaban ellos, era de ellos...tendrá unos 800...1000 metros de superficie...no tengo conocimiento que hayan tenido problemas en su posesión...los vecinos hacia el poniente...un Señor CORIA, hacia el Sur del terreno está una Señora Tuca...Tuca RIVAS...".

José Aníbal DEVIA por su parte, conoce a los actores, no a Idelfonso NÚÑEZ -"se que es persona fallecida hace mucho tiempo por lo que me han comentado" . Reconoce como dueños del inmueble objeto de Litis a los Señores CASTILLO "desde siempre, con sus padres...más de 30 años." Coincide con el anterior testigo en relación al cerramiento del terreno, y en la existencia de dos edificaciones, una terminada y otra en construcción; que tiene luz, agua, cloacas. Es vecino.

El testigo Dardo Marcelo ALFONZO, declara "yo desde que sé estaban ellos allí; no conocí a nadie más, sólo a los CASTILLO...el padre primeramente...después a los hermanos ... nadie los molestó...tiene todo los servicios...yo los conozco hace 25 ó 30 años y ya era de ellos..."

En fecha 20/05/2024 el Juzgado de Paz Lego de Tilisarao (S.L.), practica reconocimiento judicial y adjuntando video grabación, de la que surge, en coincidencia con las declaraciones testimoniales brindadas, la existencia de las mejoras afirmadas, esto es, el cerramiento, como la casa habitada, y la construcción de una nueva casa-habitación.

Asimismo, esta altura del desarrollo corresponde abordar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la notificación por cédula de la tramitación del presente expediente, ni ante la publicación edictal; ni aún ante la publicidad que brinda el cartel indicativo de la tramitación del presente trámite de posesión veinteañal según surge del Acta de su colocación y del Acta de

Reconocimiento Judicial.

Que la prueba producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto los actores poseen de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible.

IV.-Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea continua, pública e ininterrumpida. En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos como el de existencia de una vivienda, su habitación, la construcción de una nueva vivienda, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrúa Clementina c/Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, OlceseBioccaNNF 91013227).

En autos, los actores han demostrado que poseen el inmueble por transmisión familiar por más de veinte años ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones, habiendo quedado acreditado mediante la prueba producida. Para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el/los acto/s jurídicos mediante la cual la accesión se ha verificado.

Poder Judicial San Luis

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

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de los actores, 27/12/2021, de la cesión de derechos litigiosos del actor primigenio a sus hijos, actuales actores de autos.

COSTAS Y HONORARIOS: Respecto de las costas entiendo equitativo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art.68 del C.P.C.C.), e imponer las mismas a la parte actora, quien se ve beneficiada con el presente proceso.

Atento a los trabajos efectuados en autos y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014, y habiendo cumplido las dos etapas del proceso, como patrocinante de la parte actora corresponde regular los honorarios devengados por el profesional interviniente como patrocinante en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.-

Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y ccdts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccdts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.- HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que los Señores Dante Gerardo CASTILLO, argentino, nacido el 01/07/1988, DNI N° 33.800.902, CUIL: 20-33800902-0, soltero, con domicilio en Av. Mitre s/n, de

Tilisarao, San Luis, y David Alberto CASTILLO, argentino, nacido el 19/04/1987, DNI N° 31.083.297, CUIL: 23-31083297-9, de estado civil soltero, con domicilio en Av. Mitre s/n, de Tilisarao, Provincia de San Luis, han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble consistente en una fracción de terreno con todo cuanto contiene clavado, plantado y adherido al suelo ubicado sobre Av. San Luis esquina calle Lindor Morales, de la localidad de Tilisarao, Departamento Chacabuco, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. J. Sebastián MESA SURROCA y registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N°4/285/12, se designa como PARCELA 14, con las siguientes **MEDIDAS**: Punto 1-2 = 46 m; 2-3 = 6 m; 3-4 = 20,95 cm, 4-5 = 10,95 m.; 5-6 = 37,65; 6-1 = 24,93.- C; y los siguientes **LINDEROS**: al Norte: Calle Lindor Moreales, al Este: Avenida San Luis; al sur: Propiedad de Guillermo Rodriguez (Pd. 310486-Rec. Tilisarao); y al Oeste con Lorenzo Ernesto Chiavassa (Pd. 310484- Rec. Tilisarao); y con una **SUPERFICIE** de MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CERO CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (1232.04 m²).

Dicho inmueble afecta en forma el Padrón N°310485-Rec.Tilisarao, a nombre de Idelfonso NÚÑEZ, y no registra Inscripción de Dominio.-

2.- Imponer las costas a los actores; por lo considerado.

3.- Regular los honorarios devengados por el Dr. José Francisco MUÑOZ en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.-

4.- Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia

Poder Judicial San Luis

de San Luis www.justiciasanluis.gov.ar y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

5.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

6.- Determinado que sea el monto del proceso, córrase vista al O.C.T.J., a sus fines.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE. PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA - JUEZ CIVIL, no siendo necesaria la firma manuscrita. ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2015 - Certificate No: 240958- 2017-AQ-ARG-RvA