

EXP 306808/17

"RUBINSCHIK ALFREDO HUGO S/ POSESION VEINTEAÑAL"

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: SESENTA Y SIETE**

CONCARAN, SAN LUIS, cinco de junio de dos mil veinticinco

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: " "RUBINSCHIK ALFREDO HUGO S/ POSESION VEINTEAÑAL- EXP 306808/17", traídos a despacho a fin de dictar sentencia definitiva.

**Y CONSIDERANDO:** Que en fecha 06/04/17 se presenta el Sr. ALFREDO HUGO RUBINSCHIK, DNI N° 14.745.608 con el patrocinio letrado del Dr. Guido Marcelo Vilchez promoviendo formal demanda de prescripción adquisitiva veinteañal, dentro del marco de la Ley 14.159, modificada por el Decreto 5756/58 y Arts. 2565, 1897 sigs. y conchs. Del C.C. y Com.Nac., respecto al inmueble que a continuación se individualizará, a fin de que en la etapa procesal oportuna V.S. tenga a bien dictar sentencia declarativa estableciendo que ha adquirido el dominio del mismo por usucapión, ordenando su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del promoviente.

Refiere que el inmueble Rural objeto del juicio consiste en: INMUEBLE sito en el lugar denominado El Potrero, Departamento San Martin, Partido San Martin, San Martin, Provincia de San Luis.-

Descrito e identificado como Parcela "1" en el Plano de Mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Dn. Gonzalo Sanchez Rossi y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N°5/62/16 en fecha 129 Agosto.2016.-

Y mide del punto 1 al punto 2: 9,16 metros de longitud; del punto 2 al punto 3 mide:200,23 m; del punto 3 al punto 4 mide: 99,41 m; del punto 4 al punto 5 mide:279,87m; del punto 5 al punto 6 mide:63,76m; del punto 6 al punto 7 mide:418,56; del punto 7 al punto 8 mide: 3,38 ; del punto 8 al punto 9 mide:

361,45m; del punto 9 al punto 10 mide: 86,78m; del punto 10 al punto 11 mide 139,35m; del punto 11 al punto 12 mide: 125,64m; del punto 12 al punto 13 mide: 119,79m; del punto 13 al punto 14 mide: 58,62m; del punto 14 al punto 15 mide: 74,36m; del punto 15 al punto 16 mide 112,95 m; del punto 16 al punto 17 mide 18,49 m; del punto 17 al punto 18 mide 106 m; del punto 18 al punto 19 mide 41,67 m; del punto 19 al punto 20 mide: 117,04 m; del punto 20 al punto 21 mide: 80,76 m; del punto 21 al punto 22 mide:31,69 m; del punto 22 al punto 23 mide: 33,66 m; del punto 23 al punto 24 mide 223,96 m; del punto 24 al punto 25 mide: 114,33 m; del punto 25 al punto 26 mide: 63,43 m; del punto 26 al punto 27 mide: 16,80 m; del punto 27 al punto 1 mide: 37,22 metros de longitud.-

Superficie total Parcela 12: 46 Ha 8223,10m<sup>2</sup>.-

Colinda, al Norte: con Florencia Videla Sánchez de Rodríguez Padrón 84- rec Conlara; al Sud: con Pablo Tapia, Parc A Plano N° 5-10-1997, ordenado por Gregorio Lagos; al Este: con Florencia Videla Sánchez de Rodríguez Padrón 84- rec Conlara, Plano MJ-40 San Martin; al Oeste con Petrona Tapia de Barzola. Padrón 805- Rec San Martin, Alejo Andino. Padron 804- Rec San Martin, Sotero Sosa y Otros. Padrón 803- Rec San Martin. Plano MJ 49- San Martin. Parcela II- Plano N° 5-34-2008. Ordenado por Martin Enrique Lucero.- Inscripción dominial: T°11 de Chacabuco, F°307 N° 1601 y se encuentra empadronado bajo los N° 803-804-805- Rec.San Martin.-

La posesión de este inmueble es ejercida por el actor en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida y a título de dueño, desde hace mas de veinte años a la fecha por accesión de posesión del Sr. Ramon Delfin Lagos, mediante Boleto de Compra Venta, a su vez transfiere todos los derechos y acciones posesorios y hereditarios que ejerciera por sí, sobre el inmueble, como heredero al Sr. Martin Enrique Lucero DNI N° 10.303. 000.- Y este a su vez, Transfiere al Promoviente todos los derechos y acciones posesorios y hereditarios que ejerciera por sí, sobre el inmueble objeto de la litis y como heredero al Sr. Alfredo Rubinschik DNI N° 14.745.608.

En lo que se refiere a los actos posesorios realizados por el promoviente, cerramiento, limpieza, mantenimiento, pago de impuestos, etc. desde que adquirió el fundo ha mantenido en condiciones reglamentarias, el cierre perimetral y alambrados respecto a sus vecinos, también ha abonando los impuestos pertinentes y mantenido la limpieza y picadas del campo, y demás actos posesorios a ciencia y vista de todos los vecinos de la zona; y obviamente confeccionó el plano de mensura a su nombre para obtener el título por prescripción adquisitiva veinteañal.

Conforme a lo manifestado, se puede afirmar que la posesión que invoca el actor en la presente demanda, tiene una antigüedad acreditada, tiempo éste que supera ampliamente el exigido por la ley para la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, por lo que solicita a V.S. haga lugar a la presente demanda, ordenando inscribir este inmueble en el Registro de la Propiedad, a nombre del Sr. Alfredo Rubinschik DNI N° 14.745.608, de demás datos filiatorios obrantes en autos.-

Ofrece prueba y funda en derecho. Realiza demás consideraciones a las cuales me remito en honor a la brevedad.

Que en fecha 18/12/19 se presenta la parte actora con el patrocinio letrado de la Dra. Graciela Inés Barraza, sustituyendo el patrocinio del Dr. Guido Marcelo Vilchez. Constituyendo nuevo domicilio y ampliando demanda-

En dicha ampliación expresa: Sin perjuicio de lo oportunamente solicitado en el libelo de introito, en atención al resultado del informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la pcia. de San Luis, acompañado a la demanda en los términos del art. 910 1ª parte del Código de rito, y el informe recabado en el Registro de Juicios Universales, vengo a dirigir la presente acción en contra de las siguientes personas en su carácter de herederos de Alejo Andino: 1) Catalina Andino de Andino, con domicilio en El Talita s/Nº, Villa de Praga, Dpto. de Libertador Gral. San Martín; 2) Miguel Ángel Andino, con domicilio en El Talita s/Nº Villa de Praga, Dpto. de Libertador Gral. San Martín; 3) Justa Ilda Andino, con domicilio en Pedernera

s/Nº Villa de Praga, Dpto. de Libertador Gral. San Martín; 4) Benjamín Oscar Andino, con domicilio en Pedernera esquina San Martín, Villa de Praga, Dpto. de Libertador Gral. San Martín; 5) Gerónima Ramona Andino, con domicilio en Aristóbulo del Valle 88, Ciudad de San Luis; 6) Estela Malvina Zapata con domicilio en Corrientes 325, Ciudad de Villa Mercedes y 7) Luis Américo Zapata con domicilio en Salta 372, Ciudad de Villa Mercedes –estos dos últimos en representación de su madre prefallecida Alejandrina Andino.

Conforme fuera indicado en el libelo de introito, la posesión del terreno objeto de las presentes, es ejercida por el actor en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida y a título de dueño, por accesión de posesión de los Sres. Martín Enrique Lucero y Ramón Delfín Lagos. En efecto, el Sr. Ramón Delfín Lagos adquirió entre los años 1965 y 1981, diversas fracciones de terreno del campo denominado “El Potrero” y aledaños, hasta totalizar una superficie aproximada de 200 hectáreas. En los años 2004 y 2008, mediante sendos Boletos de Compra Venta, transfirió todos los derechos y acciones posesorias que ejerciera por sí al Sr. Martín Enrique Lucero DNI Nº 10.303.000. Éste a su vez, transfirió mediante boleto de fecha 17/03/2010 al promoviente todos los derechos y acciones posesorias que ejerciera por sí, sobre una fracción menor de 46ha.8223,10mt<sup>2</sup>, correctamente individualizada en el Plano 5 – 62 -16 confeccionado por el agrimensor Gonzalo Sánchez Rossi, que fuera debidamente acompañado al deducir las presentes actuaciones. La inscripción registral de los Padrones 803 y 805 de la Receptoría San Martín (25) que se afectan parcialmente en la presente acción, conforme se colige del Estudio de Antecedentes de Dominio que se acompaña al presente, datan del año 1926, por inscripción de la sentencia recaída en los autos “Barzola Félix s/ Posesión Treintenaria” (Tº 11, Dpto. San Martín, Folio 307; Nº 1601 del 22 de octubre de 1926). Mediante segunda inscripción, realizada bajo el mismo Tomo, Folio y Número, con fecha 29 de octubre de 1926, se procede a la distribución de la superficie del total de 167ha.- en las siguientes proporciones: Félix Barzola (76ha. 85As.); Serafín Barzola (37ha.26 As.); Sotero Sosa y sus hijos Claudio Sosa y Luis Maquin Sosa (37ha. 26As.) y

Maximino Barzola (15ha.22As.) –Derechos Indivisos-. Con fecha 04/12/1942, se procedió a efectuar la Tercera Inscripción, mediante la cual se modificó el dominio al Folio 309 del mismo Tº 11, del Depto. San Martín, por la enajenación de los derechos indivisos que efectuaron Claudio Sosa y Luis Maquín Sosa a favor de Petrona Tapia de Torres (ex de Barzola). Mediante Inscripción continuada de fecha 02/03/1944, al mismo Tº 11, Folio 309 de San Martín, se inscribió la adquisición que realizaran Petrona Tapia de Torres de un derecho equivalente a 90has. Aproximadamente y el Sr. Tomás Ochoa de un derecho equivalente a 30has. Aproximadamente en condominio. Esta inscripción, tuvo como antecedentes la inscripción segunda de Tº 11 de San Martín, Folio 307 y el Tº3 de San Martín, Folio 24 N° 473, que pasó al Tº 11 de San Martín, Folio 143 N° 1560 (respecto del cual constan modificaciones en su dominio). Finalmente, el derecho correspondiente a Serafín Barzola, fue enajenado e inscripto al Tº 28 de San Martín, Folio 22 N° 6. Por su parte, respecto al Padrón 804 de la Receptoría San Martín (25), que también se afecta parcialmente en la presente acción, fue inscripto con fecha 08/06/1964 mediante Inscripción Segunda al Tº 28 de San Martín, Folio 23 N° 6 a nombre del Sr. Alejo Andino MI 3.218.502, donde consta: Inmueble ubicado en el Dpto. y Pdo. De San Martín, en el lugar denominado “El Tala”, con una superficie de 37has. 2600m2. Este padrón, no registra modificaciones en su dominio. Como podrá colegir V.S. con su elevado criterio, si bien en las sucesivas operaciones que se llevaron a cabo sobre dichos padrones, se establecía la registración de dichas operaciones, la misma sólo fue llevada a cabo parcialmente por las partes intervinientes, conforme surge de los Informes de Dominio acompañados al libelo de introito que por el presente se amplía. Sin perjuicio de acompañar la documentación correspondiente que sustenta las aseveraciones precedentemente vertidas, a fin de coadyuvar a la correcta lectura de los antecedentes cronológicos de dominio, en el pertinente Estudio de Antecedentes de Dominio, ha sido transcripta la totalidad de los sucesivos contratos que dan cuenta de las operaciones referidas, a los que en esta oportunidad me remito.

Amplia prueba. Realiza demás consideraciones a las cuales me remito.

Que en fecha 10/04/20 se ordena proveer demanda, disponiendo en dicho proveído distintas medidas.

Que en fecha 10/03/21 la letrada de parte actora, acompaña poder conferido por el actor y ofrece información sumaria manifestando que surge de los Informes de Dominio expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia e Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales acompañados en autos mediante presentación ESCEXT13765729/20, no constan los números de documento de los demandados Félix Barzola, Serafín Barzola, Sotero Sosa y sus hijos Claudio Sosa y Luis Maquin Sosa, Maximino Barzola, Petrona Tapia de Torres y Tomas A. Ochoa. Dichos datos individualizantes, tampoco surgen de la escritura de 1926 y los sucesivos contratos de compraventa y cesiones de derechos suscriptos por los titulares de dominio entre los años 1934 y 1965, acompañados por esta parte la presentación ESCEXT13255868/19 de la Secretaría Electoral, el Registro de Juicios Universales y el Registro Civil provinciales

Atento las circunstancias descriptas precedentemente, sin perjuicio del resultado de la publicación de edictos que oportunamente se efectuará, en virtud de lo dispuesto por el art. 145 del CPCC, esta parte viene a ofrecer información sumaria a efectos de recabar números de documentos de los referidos titulares dominiales. En virtud de ello, solicito se libren oficios a:

a) Municipalidad de Villa de Praga, a fin de que de la compulsa de sus registros (año 1926 en adelante) tanto administrativos, como los correspondientes al Cementerio Municipal, informe si constan datos identificatorios de los Sres. Félix Barzola, Serafín Barzola, Sotero Sosa, Claudio Sosa, Luis Maquin Sosa, Maximino Barzola, Petrona Tapia de Torres -ex de Barzola- y Tomas A. Ochoa y en cuyo caso afirmativo aporte los mismos.

Al Juzgado de Paz de San Martín, a fin de que de la compulsa de sus registros informe si constan datos de identificación y en cuyo caso los

aporte, de los Sres. Félix Barzola, Serafín Barzola(no se consignan domicilios),Sotero Sosa y Claudio Sosa(domiciliados en “El Talita”, Villa de Praga, Distrito de San Martín conforme Contrato de Compraventa de Adquisición de derechos indivisos de la Sra. Petrona Tapia de Barzola, a los Sres. Sotero Sosa, Claudio Sosa y Luis Maquín Sosa del 12/02/1934), Luis Maquin Sosa(domiciliado en Agua Fría, Jurisdicción de Guzmán, conforme precitado contrato de compraventa)Maximino Barzola(no se consigna domicilio), Petrona Tapia de Torres –ex de Barzola-(domiciliada en “El Potrero”, distrito San Martín, conforme precitado contrato de compraventa) y Tomas A. Ochoa(no se consigna domicilio).Asimismo, posteriormente se han confeccionado nuevos contratos y certificado firmas en dicha dependencia en fechas: 10/08/1938 (Cesión de Derechos y Acciones posesorias del Sr. Luis Maquín Sosa a la Sra. Petrona Tapia de Torres -ex de Barzola-);11/03/1940 (Compraventa. Del Sr. Claudio Sosa a la Sra. Petrona Tapia de Torres); 21/08/1965 (Compraventa. De la Sra. Petrona Tapia de Torres al Sr. Ramón Delfín Lagos).

Que en fecha 09/04/21 se ordena la producción de información sumaria.

Que en fecha 06/07/21 obra contestación de oficio por parte del RPI en el cual informo: *“...Informo a V.S. que se toma razón de la ANOTACION DELITIS ordenada en el presente, conforme lo dispuesto por el Art. 1.905 del Código Civil y Comercial de la Nación sobre el inmueble inscripto en Tomo11 Dpto. San Martin Folio 307 N° 1601; Folio 309 N° 1601 continuado alTomo 18 Folio 315 N° 1601, sobre la Parcela 12 según Plano 5/62/16, enFORMA PROVISORIA, atento que: se omitió indicar conforme al plano demensura confeccionado al efecto: SUPERFICIE.- (Art. 18 inc c) D.T.R. N° 3-D.G.R.P.I.-2016). Asimismo, la inscripción dominial del inmueble cuyamedida cautelar se ordena, debe constar, en la resolución judicial que la dispone, como asimismo, en la orden de libramiento del oficio respectivo.- Respecto de la inscripción citada en el cuerpo del oficio como Tomo 28 Dpto. San Martin Folio 22 y 23, NO SE TOMA RAZÓN, atento que: se ha consignado en forma incompleta la*

*inscripción de dominio del inmueble que se pretende afectar, debiéndose consignar el NÚMERO del mismo.- (Art. 3 inc. a) D.T.R. N° 3-D.G.RP.I.-2016).- DIRECCION GENERAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. SAN LUIS 06 DE JULIO DE 2021...”*

Que en fecha 19/08/21 obra acta de colocación de cartel y vistas fotográficas.

Que en fecha 30/08/21 obra contestación de oficio por parte de la municipalidad de Villa Praga adjuntado acta de defunción de Petrona Tapia y Luis Maquin Sosa.

Que en fecha 26/10/21 y 02/11/21 obra acompañada contestación de oficio por parte del Registro Civil de Villa Praga.

Que en fecha 09/11/21 luce agregada contestación del RPI informando la anotación de litis en forma definitiva.

Que en fecha 30/05/22 se ordena la ampliación del decreto de fecha 12/05/22, disponiendo correr traslado de dicha ampliación en fecha 06/06/22.

Que en fecha 01/08/22 se ordena ampliar proveído de fecha 06/06/22.

Que en fecha 03/08/22 obra presentación de la actora, denunciando domicilios de los demandados.

Que en fecha 19/08/22 y 19/09/22 obran cédulas diligenciadas a Estela Malvina Zapata y Luis Americo Zapata.

Que en fecha 19/09/22 obra cédula diligenciada a Geronima Andino.

Que en fecha 27/09/22 obran cédulas diligenciadas a Catalina Andino de Andino, Miguel Ángel Andino, Justa Ilda Andino, Benjamin Oscar Andino, Florencia Sánchez y Pablo Tapia.

Que en fecha 04/10/22 se acompañan publicaciones de edictos.

Que en fecha 09/10/22 se presenta la Sra. Defensora Oficial contestando la vista conferida en autos en la cual expresa: *“...Que en virtud de lo establecido en el art. 917 del Código de Rito Provincial, asumo la representación de los ausentes, haciendo expresa reserva de expedirme sobre el fondo de la cuestión, una vez producida la prueba oportunidad prevista en el art. 356 inc. 1º in fine del CPCC.-En virtud a las constancias de autos, y lo manifestado por la parte actora mediante AD 20505439/22 y AD 20598859/22, este Ministerio no tienen objeción que formular, considerando que V.S puede proceder a la apertura de prueba obrados...”*

Que en fecha 07/03/23 obra auto interlocutorio que resuelve lo siguiente: *“...1) HACER LUGAR a la oposición de la sustitución del testigo Julio Rosales.- 2) No hacer lugar la oposición de la sustitución del testigo Ramón Delfín Lagos...”*

Que en fecha 13/04/23 se ordena la apertura a prueba de los presentes autos, fijando fecha de audiencia preliminar.

Que en fecha 27/06/23 se provee la prueba ofrecida por la actora.

Que en fecha 09/08/23 luce agregado plano del inmueble objeto de autos.

Que en fecha 13/09/23 obra inspección ocular del inmueble objeto del presente.

Que en fecha 15/11/23 obra contestación de oficio por parte de la Municipalidad de Villa Praga.

Que en fecha 16/05/24 obra informe de dominio y cedula de notificación de testigos.

Que en fecha 21/08/24 se lleva a cabo audiencia de vista de causa.

Que en fecha 28/08/24 obra alegato de parte actora.

Que en fecha 02/10/24 obra declaración jurada del actor.

Que en fecha 25/11/24 obra contestación de vista por parte de la Sra. Defensora Oficial Civil en la cual dictamino: “...*Que vengo en tiempo y forma a contestar la vista conferida. Analizadas las probanzas de autos, este Ministerio no tiene objeciones que formular en esta etapa del proceso, pudiendo S.S. proseguir con el trámite que por ley corresponde...*”

Que en fecha 17/12/24 se ordena el pase a dictar sentencia definitiva, el cual es suspendido en fecha 13/05/25 con medida para mejor proveer.

Que en fecha 14/05/25 obra aclaración de la parte actora en el cual se solicita la reanudación de los términos suspendidos en fecha 13/05/25.

Que en 20/05/25 se ordena reanudar los términos suspendidos en fecha 13/05/25 decreto que firme y consentido pone la causa en dicho estado.

**Y CONSIDERANDO:** I.- Liminarmente 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 ccdds, 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. RubinzaCulzoni, p.341).

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 del actor, 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 contra el titular/es dominial/esdel 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.-

El actor en su escrito inicial de demanda invoca que accedió a la posesión exclusiva del inmueble que detentan a título de dueño, desde hace mas de veinte años a la fecha por accesión de posesión del Sr. Ramón Delfín Lagos, mediante Boleto de Compra Venta, a su vez transfiere todos los derechos y acciones posesorios y hereditarios que ejerciera por sí, sobre el inmueble, como heredero al Sr. Martin Enrique Lucero DNI Nº 10.303. 000.- Y este a su vez, transfiere al promoviente todos los derechos y acciones posesorios y hereditarios que ejerciera por sí, sobre el inmueble objeto de la litis y como heredero al Sr. Alfredo Rubinschik, DNI Nº 14.745.608.

IV.- Corresponde meritar las pruebas ofrecidas y arimadas 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:

- Plano de Mensura Nº4/144/13 en fecha 15 Nov.2013.-
- Escritura de Cesión;-Constancias de Cuil/Cuit, DNI y Acta de Matrimonio;-Constancias debidamente certificadas de los pagos de impuestos efectuados por el promoviente;
- Informes de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales e informe de dominio RPI de la Provincia;
- Certificado de Avalúo Catastral;

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida, los testigos son coincidentes en la descripción del inmueble, el testigo Adrian Ramón Tapia,

manifiesta que aproximadamente en el año 2004, el Sr. Lagos, padre de crianza del testigo, le vende al Sr. Enrique Martin Lucero y este ultimo al actor. Refiere que Lagos poseyó el inmueble por más de 30 años aproximadamente. Indica que el actor, ha efectuado mejoras en el inmueble, como perforaciones para la obtención de agua, alambrados, construcción de casa y ha colocado paneles solares. Asi también expresa, que el actor no ha sido molestado en la posesión de dicho inmueble y que la misma ha revestido el carácter de pública.

En mismo sentido, se expresan los testigos Manuel Bernado Mercau y Martin Aníbal Fernández.

En fecha 13/09/23 el Sr. Juez de Paz de San Martin, realizó la inspección ocular ordenada, adjuntando a autos la filmación en la cual se observa el cartel de inicio del presente juicio y vistas generales de la propiedad, confirmantes de lo invocado en el escrito de demanda y testimoniales arriadas.

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 el actor posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de más veinte años exigido por la ley (Art. 1897, C.C.C.N.) para adquirir el dominio por este modo de adquisición del derecho real de dominio, correspondiendo por ende hacer lugar a la pretensión del actor.-

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

posesorios como los supra descriptos, 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 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.

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 del actor, el día 17 de marzo de 2010, fecha de la suscripción del contrato de cesión honerosa, conforme obra acreditado con el respectivo documento acompañado con el inicio de demanda.

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, corresponde regular los honorarios devengados por los profesionales intervinientes como patrocinante en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso, con más el 40% por su doble actuación; 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 el Sr. Alfredo Hugo Rubinschik, DNI N° 14.745.608, CUIT: 20-14745608-6, nacionalidad argentina, nacido el día 28 de diciembre de 1961, Estado civil: soltero, domiciliado en El Potrero s/n°, Villa de Praga, Depto. San Martín, Pcia. de San Luis, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en el lugar denominado El Potrero, Departamento San Martín, Partido San Martín, San Martín, Provincia de San Luis, descrito e identificado como Parcela "1" en el Plano de Mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Gonzalo Sánchez Rossi y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el

Nº5/62/16 en fecha 129 Agosto.2016 con las MEDIDAS: mide del punto 1 al punto 2: 9,16 metros de longitud; del punto 2 al punto 3 mide:200,23 m; del punto 3 al punto 4 mide: 99,41 m; del punto 4 al punto 5 mide:279,87m; del punto 5 al punto 6 mide:63,76m; del punto 6 al punto 7 mide:418,56; del punto 7 al punto 8 mide: 3,38 ; del punto 8 al punto 9 mide: 361,45m; del punto 9 al punto 10 mide: 86,78m; del punto 10 al punto 11 mide 139,35m; del punto 11 al punto 12 mide: 125,64m: del punto 12 al punto 13 mide: 119,79m: del punto 13 al punto 14 mide: 58.62m: del punto 14 al punto 15 mide: 74,36m: del punto 15 al 16 mide 112,95 m: del punto 16 al punto 17 mide 18,49 m: del punto 17 al punto 18 mide 106 m; del punto 18 al punto 19 mide 41,67 m; del punto 19 al punto 20 mide: 117,04 m; del punto 20 al punto 21 mide: 80,76 m; del punto 21 al punto 22 mide:31,69 m; del punto 22 al punto 23 mide: 33,66 m: del punto 23 al punto 24 mide 223,96 m; del punto 24 al punto 25 mide: 114,33 m: del punto 25 al punto 26 mide: 63,43 m; del punto 26 al punto 27 mide: 16,80 m: del punto 27 al punto 1 mide: 37,22 metros de longitud.- Superficie total Parcela 12: 46 Ha 8223,10m2. LINDEROS: Colinda, al Norte: con Florencia Videla Sánchez de Rodríguez Padrón 84- rec Conlara; al Sud: con Pablo Tapia, Parc A Plano Nº 5-10-1997, ordenado por Gregorio Lagos; al Este: con Florencia Videla Sánchez de Rodríguez Padrón 84- rec Conlara, Plano MJ-40 San Martin ; al Oeste con Petrona Tapia de Barzola. Padrón 805- Rec San Martin, Alejo Andino. Padron 804- Rec San Martin, Sotero Sosa y Otros. Padron 803- Rec San Martin. Plano MJ 49- San Martin. Parcela II- Plano Nº 5-34-2008. Ordenado por Martin Enrique Lucero.-

El dominio del inmueble así individualizado se halla inscripto en el Registro General de la Propiedad Inmueble al Tº 11 de Chacabuco, Fº 307 Nº 1601 y se encuentra empadronado bajo los Nº 803-804-805- Rec. San Martin, dichos padrones y dominio a nombre de Félix Barzola y otros.

2.- Imponer las costas a la actora; por lo considerado.

3.- Regular los honorarios devengados por los profesionales intervinientes en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso, de manera conjunta, correspondiendo el 85 % para la Dra. GRACIELA BARRAZA, y el

15 % restante para el Dr. GUIDO MARCELO VILCHEZ, con más el 40 % por su doble actuación; 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 de San Luis [www.justiciasanluis.gov.ar](http://www.justiciasanluis.gov.ar) y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

5.- Disponer el LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE LITIS ordenada en los presentes autos e inscripta en esa repartición conforme lo dispuesto por el art. 1.905 del C.C.C.N. sobre Parcela "12" con una superficie total de 46ha.8223,10m2, conforme Plano de Mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Gonzalo Sanchez Rossi y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N°5/62/16 en fecha 13 de diciembre de 2016. El inmueble descripto precedentemente no posee inscripción de dominio, pero se superpone parcialmente con los padrones N° 803 (en 10ha. 4467,02m2), 804 (en 10ha. 4467,02m2) y 805 (en 4ha.2672,79 m2) de la Receptoría San Martín (25), los que se encuentran inscriptos bajo los dominios: T° 11, Dpto. San Martín, Folio 307 N° 1601; Folio 309 y T°28, Dpto. San Martín, Folios 22 N° 6 y 23 N° 6y figuran en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales a nombre de: P.803 (vigente): Sosa Sotero y otros, s/d (sin domicilio real o fiscal registrado); P. 804(vigente): Andino Alejo s/d (sin domicilio real o fiscal registrado); P.805 (vigente):Tapia de Barzola Petrona

s/d (sin domicilio real o fiscal registrado), datos de inscripción Tomo 228 (ley 3236) de embargo e inhibiciones-folio 119- Numero 595 de fecha 29/10/21.

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

7) 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. MOISES BENITO FARA, Juez del Juzgado Civil, Comercial, Ambiental y Laboral N° 1, no siendo necesaria la firma manuscrita.*