

Poder Judicial San Luis

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL AMBIENTAL Y LABORAL N°1

III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL - CONCARÁN, SAN LUIS

EXP 339012/19

"PALACIO EDUARDO LUIS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA "ORALIDAD - INICIAL""

Concarán, San Luis, treinta de mayo de dos mil veinticinco

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO SESENTA Y TRES

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "PALACIO EDUARDO LUIS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA "ORALIDAD - INICIAL"" - EXP 339012/19, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que el Señor Eduardo Luis PALACIO, DNI N° 4.694.490, con domicilio real en Balcarce, Partido de Larca, Provincia de San Luis, comparece por derecho propio y con el patrocinio del Dr. Mario Eugenio MINI, promueve demanda de prescripción adquisitiva veinteañal, con respecto al inmueble consiste en una fracción de campo ubicado en calle pública, de Balcarce, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura N° 4/6/17, confeccionado por el Ing. Agrimensor Miguel N. Sirur Flores, aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 20 de marzo de 2017, se designa como Parcela "2", con superficie de TREINTA HECTÁREAS TRESCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS (30 Has. 326 m2) y consta de las siguientes medidas y linderos: Al Norte, mide: del punto A-B mide 346,60 metros, lindando con Calle pública; al Este, mide: del punto B 1 C: 89,66 mts. del punto C-D: 287,80 mts. del punto D-E: 220,16 mts. del punto E-F: 269,80 mts. y de F-G: 272,36 mts. que linda con Segundo Angel Corvalán, Ramón Morata y Ramón Aranguez; al Sur, mide: del punto G-H: 151,23 mts. y de H-I: 44,03 metros, lindando con Santos Correa, y en su otro costado al Oeste, formando una línea quebrada, mide: I-J: 257,42 mts, J-K: 332,05 mts. y K-A: 309,35 mts., lindando con Teobaldo Amaya. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y de empadronamiento.

Solicita que en la etapa procesal oportuna V.S. se sirva dictar sentencia

declarativa estableciendo que ha adquirido el dominio del mismo, y se ordene su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, Dirección de Catastro y Tierras Fiscales y Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

En relación a los antecedentes de la causa relata: *“...El inmueble objeto fue poseído por mi padre Vicente Palacios desde por lo menos el año 1940, ya que en el año 1946 nací en la vivienda existente en el mismo. Allí vivimos hasta el año 1962 en que nos trasladamos con mi padre a la ciudad de Pergamino en donde vivo actualmente. La fracción de campo quedó al cuidado del Sr. Rosa Amaya heredero de la propiedad colindante por el Oeste de Teobaldo Amaya, quien lo ha mantenido hasta el día de la fecha. Con el paso del tiempo la vivienda de tipo rural, adobes y techo de madera, barro y paja, se deterioró por lo que actualmente solo quedan los restos. Se trata de un inmueble rural cerrado con alambrado por los cuatro costados y que se utiliza solo para la cría de animales vacunos y equinos. Permanentemente concurrimos al inmueble con mi padre, por lo menos una vez al año, hasta el año 2000 en que falleció. A partir de esa fecha he quedado como poseedor exclusivo hasta el día de la fecha. De tal manera por mi propia posesión y la de mi padre ha transcurrido con exceso el plazo previsto para que se opere la prescripción adquisitiva del inmueble.-”*

En cuanto a la legitimación pasiva aclara que en razón de que el inmueble carece de inscripción de dominio y empadronamiento, dirige la demanda en contra de toda persona en forma indeterminada que se considere con derechos sobre el mismo.

Adjunta prueba documental- Ofrece prueba. Funda en derecho.

II.- Obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierra Fiscales conforme al cual la Parcela 2 del Plano de Mensura 4-6-2017, con fecha de registración provisoria 16/03/2017, ordenado por Eduardo Luis PALACIOS “No se localiza Padrón-No afecta inmuebles fiscales registrados catastralmente a nombre del estado de la Provincia de San Luis”.

En fecha 05/02/2020 se ordena agregar el Informe expedido por el Registro General de la Propiedad Inmueble en fecha 12/09/2019, conforme al cual el inmueble al que hace referencia el Plano 4-6-17 carece de inscripción de

Poder Judicial San Luis

dominio.

18/12/2020: Se tiene por promovida demanda de prescripción veinteañal, en contra de quienes se consideren con derechos sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC).

En fecha 05/02/2021 se agrega notificación practicada a la Municipalidad de Villa Larca (SL) en los términos del art. 914 del C.P.C.C. y conforme lo ordenado por el Juzgado.

Se agrega acta de colocación de cartel indicativo en el inmueble objeto Litis, en fecha 29/04/2021.

20/07/2021: Se adjunta nota de solicitud de exhibición de edictos recepcionada por la Municipalidad de Villa Larca (SL) en cumplimiento de lo prescripto por el art. 915 del C.P.C.C..

Obran agregadas 1° y 2° publicaciones de edictos (03/08/2021 y 17/09/2021, respectivamente) en Diario de la República y B.O. de la Provincia, por el término y con las enunciaciones de ley.

12/02/2022 se acumula OFR -cedula de notificación (art. 914 del C.P.C.C.) practicada a Fiscalía de Estado de la Provincia- y el 05/07/2022 se acumula OFR –notificación de cédulas libradas a los colindantes del inmueble objeto de Litis-.

22/02/2023: obra informe de la actuaria que en tal fecha ha dado cumplimiento a lo ordenado en fecha 15/2/23: toma de razón del inicio de la presente causa, a los herederos declarados en EXP 236726/12 - "AMAYA TEOBALDO Y OTRO S/SUCESION ABINTESTATO" – y EXP 288548/15 - "CORREA SANTOS S/SUCESION AB INTESTATO", en trámite por ante éste Juzgado –colindantes-.

01/03/2023: la Sra. Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la Tercera Circunscripción Judicial con asiento en la Localidad de Concarán, asume la representación de los ausentes (art.917 del C.P.C.C.).

28/07/2023: la Señora Juez de Paz de Villa Larca adjunta reconocimiento

judicial video registrado del inmueble objeto de autos.

14/09/2023: el actor cumplimenta la agregación del informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, que reza en lo pertinente: *"...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 04-6-2017. Se comunica: El inmueble que se está afectando por el plano antes mencionado, identificado tributariamente sin padrón origen: NO Registra NUEVA afectación y/o superposición/modificación posterior del plano hasta la fecha. (...).-*

18/04/2024: se celebra Audiencia de Vista de Causa y, conforme se ordenara en la misma, en fecha 03/10/2024 la parte actora adjunta informe de la Dirección Provincial de Catastro, que en la parte respectiva transcribo: *"...Sobre la base de antecedentes y Registros obrantes en esta Dirección se informa: Que el inmueble individualizado como PARCELA 2 del PLANO DE MENSURA A LOS EFECTOS DE TRAMITAR EL TITULO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA N° 04-6-17, no registra padrón ni inscripción de dominio según datos consignados por el profesional actuante al momento de confeccionar el plano. ...".-*

En fecha 29/10/2024 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja el presente expediente en estado de resolver.

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 ccdts, 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).

El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como

Poder Judicial San Luis

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 las cuestiones planteadas.

El actor pretende 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 de carencia de dominio y de padrón,

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 Eduardo Luis PALACIOS en su escrito inicial de demanda invoca que accedió a la posesión exclusiva del inmueble que detenta a la fecha, a partir del año 2000 en que falleciera su padre, Vicente PALACIOS, quien le antecediera en dicha posesión *desde por lo menos el año 1940, "ya que en el año 1946 nací en la vivienda existente en el mismo."*

Aduce, reforzando el relato, que:

"Allí vivimos hasta el año 1962 en que nos trasladamos con mi padre a la ciudad de Pergamino en donde vivo actualmente. La fracción de campo quedó al cuidado del Sr. Rosa Amaya heredero de la propiedad colindante por el Oeste de Teobaldo Amaya, quien lo ha mantenido hasta el día de la fecha. Con el paso del tiempo la vivienda de tipo rural, adobes y techo de madera, barro y paja, se deterioró por lo que actualmente solo quedan los restos. Se trata de un inmueble rural cerrado con alambrado por los cuatro costados y que se utiliza solo para la cría de animales vacunos y equinos. Permanentemente concurrimos al inmueble con mi padre,...".-

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

El análisis de las 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 a) plano de mensura 4/6/17; b) Estudio de dominio.

Poder Judicial San Luis

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testigos son coincidentes en sus testimonios: El testigo Carlos Javier DOLCE: Conoce el inmueble *“...porque he ido con mi padre a sacar leña y además soy conocido...amigo de Rosa AMAYA, que es colindante...y bueno...hemos ido ahí...me ha informado él que (el inmueble) era de Luis PALACIOS y nosotros...nos dejan sacar leña cuando era chango...”* Reconoce como dueño (del inmueble) al actor. *“Tiene alambrado perimetral, alambrado común, y es todo monte, no hay lugar para sembrar...creería que lo usan para crianza de animales...no sé si lo usan para otra cosa...he visto animales, sí...creo que han quedado unas taperas, nomás...como una construcción de adobe que había antes...por lo menos 30 años y capaz que más también...”*. No ha visto a otras personas en el inmueble: *“...nosotros siempre hemos tenido relación con Luis PALACIOS ...Nadie ha tenido la posesión de este lugar, sólo él...”*

El testigo Edgar Herald AMAYA declara: *“...Nací en Balcarce, donde está la propiedad esta, y está colindante al campo que es de la familia de mi padre,...mi papá tenía ...relación de cuidado de esa propiedad...mi papá se llamaba en vida Rosa AMAYA, le decía “Toto”, cuidaba la propiedad, por una cuestión de amistad, digamos, tenían la misma edad (refiere a PALACIOS) , porque esta familia se fue a vivir a Pergamino...PALACIOS venía dos veces al año más o menos, paraba en Villa Larca...tenía (el inmueble)...estoy hablando de muchos años atrás...tenía una chacra adelante, que ahora no existe más y después todo monte y tenía una tapera de adobe que tampoco existe más a la fecha...tampoco existe la chacra, es todo monte...sí, está todo cerrado con alambrado ahí, y sé que le han hecho... y una picada y se ve que están los alambres en condiciones. ... Siempre ha sido de ellos (PALACIOS)...siempre yo sé que mi papá se vinculaba con ellos, nunca...y si preguntan en Balcarce a cualquier persona o vecino le van a decir que es “el campo de los PALACIOS”...Voy periódicamente a Balcarce”*.

El testigo Ricardo Raúl REINOSO, afirma conocer el inmueble: *“unas 25 hectáreas...está delimitado por alambrado, es un campo con monte, y bueno...tiene las ruinas de una casita que han quedado allí....vestigios de un ranchito...he ido al campo varias veces a ver unos animales..., soy médico veterinario...con la familia ahí de la gente que estaba encargada del campo...”*

...don Rosa AMAYA ... siempre fui con él y/o sus hijos ...a Don Luis PALACIOS lo he visto ahí un par de veces...yo trataba con Don AMAYA... Don Luis PALACIOS era el dueño, siempre lo dijo Toti (AMAYA). No está más Don AMAYA... falleció.

En fecha 28/07/2023 la Señora Juez de Paz de Villa Larca, Alejandra LACONCHA 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 arrimadas.

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, continua e ininterrumpida por el término de 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 actors.-

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 descritos, 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

Poder Judicial San Luis

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, el actor ha demostrado que posee 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 del actor 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, Luis Eduardo PALACIOS, el año 2.000, fecha invocada por el mismo en el escrito de inicio de demanda, como de fallecimiento de su padre, Vicente PALACIOS.

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 al actor, quien se ve beneficiado 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 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 cccts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y cccts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.- HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que Luis Eduardo PALACIOS, de nacionalidad Argentina, nacido el 13 de Octubre de 1946, DNI N°4.694.490, CUIT/CUIL: 23-04694490-9, de estado civil casado en primera nupcias con Noemí Josefa PÉREZ, DNI N° 12.032.357, con domicilio en José Hernandez N° 930 . Pergamino . Provincia de Buenos Aires, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble que se encuentra ubicado sobre calle pública, de Balcarce, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura N° 4/6/17, confeccionado por el Ing. Agrim. Miguel N. SIRUR FLORES, aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 20 de marzo de 2017, se designa como Parcela "2", con una **SUPERFICIE** de TREINTA HECTÁREAS TRESCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS (30 Has. 326 m2) y consta de las siguientes **MEDIDAS**: Su frente al Norte mide: del punto A-B mide 346,60 metros; su costado Este, mide: del punto B-C: 89,66 mts. del punto C-D: 287,80 mts. del punto D-E: 220,16 mts. del punto E-F: 269,80 mts. y de F-G: 272,36 mts. que linda con Segundo Angel Corvalán, Ramón Morata y Ramón Aranguéz; su fondo al Sur, mide: del punto G-H: 151,23 mts. y de H-I: 44,03 metros, lindando con Santos Correa, y en su otro costado al Oeste, formando una línea quebrada, mide: I-J: 257,42 mts, J-K: 332,05 mts. y K-A: 309,35 mts.; y los siguientes **LINDEROS**: Al Norte, Calle pública; al Este, Segundo Angel Corvalán, Ramón Morata y Ramón Aranguéz; al Sur, Santos Correa; y al Oeste, Teobaldo Amaya.

El inmueble así individualizado carece de inscripción de dominio y de empadronamiento.

2.- Imponer las costas al actor; por lo considerado.

3.- Regular los honorarios devengados por el Dr. Mario Eugenio MINI 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.-

Poder Judicial San Luis

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 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