

*Poder Judicial San Luis*

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

**III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL - CONCARÁN, SAN LUIS**

EXP 368929/21

"GODOY ALFREDO ENRIQUE C/ NIEVAS DE RODRIGUEZ ROSALVINA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO NOVENTA Y CINCO

Concarán, San Luis, veintiuno de julio de dos mil veinticinco. -

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados "GODOY ALFREDO ENRIQUE C/ NIEVAS DE RODRIGUEZ ROSALVINA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD" EXP 368929/21, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

**RESULTANDO:** Que en fecha 16/05/2021 se presenta el Sr. Alfredo Enrique GODOY, D.N.I Nº 13.745.914, y con el patrocinio letrado de la Dra. Luciana BATTISTELLO promueve formal demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, en contra de la Sra. Rosalbina NIEVAS de RODRIGUEZ y/o se considere con derecho, respecto del Inmueble ubicado en la calle Gdor. Elías Adre s/n de la localidad de Concarán, Departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que en el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. ORTIZ, y registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N°4/55/15, se designa como PARCELA 42 con los siguientes LINDEROS: al NORTE calle, Alfredo Oscar Chiappero y Adriana Matilde Dethier De Chiappero- Pd. 361430 Rec. Concarán; al SUR: Evangelito Osvaldo Romero – Pd. 360499-Rec. Concarán y Jorge Antonio Oviedo-Pd. 360495-Rec. Concarán; al ESTE: Francisco Chirino – Estela Beatriz Massi de Chirino; Pd. 360750-Rec. Concarán Parc.; Rosalbina Nievas de Rodríguez- Pd. 361184 Rec. Concarán y Pd. 361185-Rec. Concarán; y al OESTE: calle Gdor. Elías Adre (s/ pav.); con las siguientes MEDIDAS: del punto 1 al punto 2: 47,93 mts.; del punto 2 al punto 3: 1,86; del punto 3 al punto 4: 12,84mts.; del punto 4 al punto 5: 3,20mts; punto 5 al punto 6: 8,89 mts; del punto 6 al punto 7: 13,09; del punto 7 al punto 8: 45,19 mts.; y con la siguiente SUPERFICIE: OCHOCIENTOS OCHEENTA Y DOS METROS Y SETENTA Y TREINTA DOS CUADRADOS (882,32Mts<sup>2</sup>). El inmueble así individualizado consta de inscripción dominial en el Tomo 36 Chacabuco Folio 485 Numero 5133- Titulo B y A; Y en el Tomo 11 Chacabuco Folio 297 Numero 1566 TituloC.; afectando los padrones 361186, 361184 y 361185. Los padrones y su inscripción de dominio a nombre de Rosalbina Nievas de Rodríguez con una superficie total de 1264,55mts<sup>2</sup> al cual afecta parcialmente con la

superficie de mensura. El padrón 361186 con una superficie de 440,05m<sup>2</sup> a la cual se afecta en su totalidad. El padrón 361184 con una superficie de 77,50m<sup>2</sup> al cual se afecta con una superficie de 74,10m<sup>2</sup> y el padrón 361185 con una superficie de 750 m<sup>2</sup> a la cual se afecta con una superficie de 365,17m<sup>2</sup>.- Dominios y padrones, a nombre de Rosalbina NIEVAS de RODRÍGUEZ.

En cuanto a los antecedentes relata que el inmueble objeto de litis fue adquirido por su abuela, Rosalbina NIEVAS de RODRÍGUEZ, fallecida. Que en el año 1993, comienza a poseer con animus domini el inmueble el cual en su momento se encontraba abandonado, constando este con una casa que se encontraba sin habitante alguno y en condiciones de extremo deterioro; Que por más de 20 años ha continuado en la posesión exclusiva del inmueble y con el ánimo de propietario, con las mismas características y de manera ostensible y pacífica, circunstancia conocida en el seno familiar de su abuela.

Realiza demás precisiones a las cuales me remito en honor a la brevedad.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Acompaña documental.

II.-En fecha 24/09/2021 el O.C.T.J. contesta que a la tasa de justicia cancelada no tiene objeciones que formular.

En fecha 05/10/2021 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de Rosalbina NIEVAS de RODRIGUEZ y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

En fecha 16/11/2021 obra acta de colocación del cartel indicativo del inicio del presente juicio realizada por el Oficial de Justicia Miguel Alfredo GODOY.

En fecha 02/12/2021 se diligencia vía Tramix oficio dirigido a Fiscalía de Estado informando del inicio del juicio.

III.- En fecha 23/12/2021 se presentan los Señores Estela Beatriz MASSI, DNI N° 12.478.489, y Cristian Marcial MASSI, D.N.I. N° 25.293.536, con el patrocinio letrado de la Dra. Mary Paola Luz VILA. Se notifican de la promoción del presente juicio y contestan demanda, a cuyos términos remito en honor a la brevedad.

Ordenado el traslado de ley al actor, éste responde el mismo en fecha 09/02/2022, en términos a los que remito *brevitatis causae*.

En fecha 18/02/2022 se diligencia vía Tramix oficio dirigido al Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de San Luis a fin de que se proceda a tomar razón del inicio de la presente acción a través de nota marginal, obrando repuesta como adjunto en fecha 04/04/2022 y 16/06/2022 "...Informo a V.S. que en el día de la fecha se toma razón en Forma Definitiva de la ANOTACION DE LITIS ordenada en el presente, conforme lo dispuesto por el Art. 18 D.T.R. N° 3- D.G.R.P.I.-2016, sobre la Parcela 48 del Plano de Mensura N° 4/171/19 con Superficie 882,32 m<sup>2</sup>, en Forma Definitiva.- DIRECCION GENERAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. San Luis, 09 de Marzo de

*Poder Judicial San Luis*

2022...”.

En fecha 28/04/2022 se diligencia vía Tramix oficio dirigido a Fiscalía de Estado, y a Secretaría de Medio Ambiente y Parque que contesta en fecha 13/06/2022.

Obra constancia del día 26/05/2022 de agregación de oficio diligenciado a la Municipalidad de Concarán notificando el inicio del presente juicio, obrando en actuación del 30/05/2022 respuesta digitalizada al oficio dirigido a la misma repartición.

En fecha 10/06/2022 obran diligenciadas cédulas de notificación a los colindantes del inmueble objeto de litis.

En fecha 01/07/2022 el R.J.U. contesta oficio informando que: “... con los datos aportados esta Dependencia NO registra sucesión inscripta a nombre de: Rosalvina Nievas, LE N°8.201.470, fallecida en fecha 11.08.2001. Sin perjuicio de lo informado, se ha encontrado una sucesión en Iurix en autos caratulados: NIEVAS ROSALVINA S/ SUCESION AB INETSTATO EXPTE: 177999/9, perteneciente a este Juzgado a su cargo, todo ello sin poder aportar mayores datos al respecto....”

En fecha 28/07/2022 el actor acompaña constancia de exhibición de edictos en la Municipalidad de Concarán; y la publicación de edictos en el Diario de la República y en el Boletín Oficial por el término y con las enunciaciones de ley.

En fecha 03/08/2022 contesta vista conferida la Sra. Defensora, solicita medidas.

En presentación del día 23/08/2022 el Señor Cristian Marcial MASSI denuncia los herederos de Rosalbina NIEVAS de RODRÍGUEZ: Marcolina RODRÍGUEZ, Eulalio RODRÍGUEZ, Julián RODRÍGUEZ, Antonia RODRÍGUEZ, Isabel RODRÍGUEZ, Lucía RODRÍGUEZ, Blanca RODRÍGUEZ, manifestando que son todas personas fallecidas.-

En fecha 06/10/2022 se diligencia oficio al Registro Civil y Capacidad de las Personas a fin de que informe ultimo domicilio de los denunciados herederos de Rosalbina NIEVAS contestando en fecha 12/10/2022 informando: 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 las personas mencionadas en el presente oficio.

Obra agregada el día 30/11/2022 cedula de notificación diligenciada al colindante Francisco CHIRINO.

En fecha 22/08/2023 contesta la vista conferida la Señora Defensora de Ausentes asumiendo la representación de los ausentes conforme lo prescripto por el art. 917 del C.P.C.C., sin objeciones que formular en esta etapa del proceso a las probanzas de

autos analizadas.

Abierto el juicio a prueba, se celebra en fecha 25/04/2024 audiencia preliminar donde se hacen presentes los Señores Alfredo Enrique GODOY, Estela Beatriz MASSI y Cristian Marcial MASSI, RATIFICAN FIRMA Y CONTENIDO del Acuerdo acompañado en fecha 31/01/2024, y cuya homologación han solicitado; en el mismo acto se provee la prueba ofrecida.

En fecha 18/10/2024 obra inspección ocular practicada por la Oficial de Justicia de Concarán, Liliana Noemí GÓMEZ; acompaña acta y videregistración. -

En fecha 18/10/2024 acompaña Informe de Dominio: "INFORMO:

- a) Al Tomo: 36 Dpto. Chacabuco Folio: 485 N° 5133 de fecha 06/07/1960 Inscripción Segunda. - TITULAR/ES REGISTRAL/ES: ROSALBINA NIEVAS RODRIGUEZ. (Sin datos personales).- DE UBICACION Y DESCRIPCION DEL/LOS INMUEBLE/S: Inmueble ubicado en esta Ciudad Dpto. Chacabuco de la Pcia. de San Luis, el inmueble que se detalla en la inscripción precedente compuesto de dos fracciones que forman un solo Block con Sup. total, de 517m, 55Dm2....
- b) Al Tomo: 11 Dpto. Chacabuco Folio: 297 N 1566 de fecha 26/07/1947 Inscripción Tercera. - TITULAR/ES REGISTRAL/ES: ROSALVINA NIEVAS RODRIGUEZ (Sin datos personales). UBICACION Y DESCRIPCION DEL/LOS INMUEBLE/S: Inmueble ubicado en Villa de Concaran Dpto. Chacabuco de la Pcia. de San Luis, se detalla en la inscripción precedente cuya, Sup. de 750m2...";

En la misma fecha se adjunta Libre Deuda de los padrones 361184-361185- 361186; e Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales conforme al cual "El inmueble que se está afectando por el plano antes mencionado, identificado tributariamente como 10- 361186, 361184, 361185: NO Registra nueva afectación y/o superposición posterior del plano hasta la fecha."

En fecha 09/09/2024 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa. Se recepcionan las testimoniales de Francisco CHIRINO, Nora Edith PERONA, Gregoria MORA y Enzo Ariel PÉREZ; y se clausura el período de prueba.

En fecha 05/11/2024 presenta alegatos la parte actora. En fecha 03/12/2024 se llaman autos para resolver sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la causa en dicho estado.

**CONSIDERANDO:** Que corresponde atento al relato de hecho ut-supra efectuado y constancias de autos, meritar si los extremos invocados por el actor como fundamento de la acción articulada se presentan ajustados a derecho a los efectos de permitir la procedencia de la misma.

En lo que se refiere a los aspectos sustanciales de la litis, estimo pertinente recordar preliminarmente que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria

## *Poder Judicial San Luis*

(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. 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.

En autos, la actora ha producido prueba testimonial, en la Audiencia de Vista de Causa, donde el Señor Francisco CHIRINO manifiesta que conoce al inmueble, que se ubica enfrente de la hostería de la Provincia, en Concarán, que lo ocupa “*el Señor GODOY...Enrique...desde el año 95...93...más o menos...*”. Lo conoce “*porque soy vecino*”. Declara que nació en Concarán, y vivió siempre en Concarán “*salvo un lapso de tiempo que trabajó afuera, pero venía 3 o 4 veces al año...hasta el año 1993...1995...en que me volví a radicarme en Concarán....*”. Describe el inmueble: “*Una habitación, cocina, baño, con un terreno amplio, de unos 700...800 metros más o menos debe tener ahí...*”. Reconoce a los colindantes del terreno objeto de litis: “*Alfredo CHIAPPERO...otra es Estela MASSI, mi ex señora...continúa viviendo ahí...estamos separados...*”. Desconoce que algún tercero se haya presentado invocando derechos sobre el inmueble...que la posesión de GODOY fue continua: “*nunca supe que haya abandonado el lugar desde que estoy... Ha estado viviendo pacíficamente*”.

La testigo Nora Edith PERONA declara conocer al actor “*hemos sido vecinos desde niños...ellos (gesticula con sus manos y brazos) vivían para allá y nosotros para acá, así que hemos vivido juntos ...siempre...*” Conoció a la demandada, “ella era la dueña de la casa...ella falleció hace muchos años, más de 20 años”. Describe la ubicación el inmueble. Dice no saber quién es el dueño, pero que “*GODOY amplió la casa, hizo una habitación y un lindo baño...Donde vive FANNY (aclara que así le dicen al actor) tiene DOS piezas, cocina y dormitorio y baño...*”. Preguntada por los colindantes, contesta: “*Creo que la única vecina que yo conozco es una chica MASSI, a la otra gente no la conozco...yo viví 30 años afuera...hace 10 años que volví.*”

Gregoria MORA, afirma con relación al actor: “Es mi vecino”. Conoció a la demandada. Conoce el terreno: “*Dos partes están cerradas..pero para la calle Elías Adre todavía no...para el lado Norte tiene a CHIAPPERO, para el Sur tiene a un Señor que es ROMERO, para el Oeste, pasando la calle, al frente, está RIVAS...y tiene al Este tiene el terreno que está baldío lo que han volteado la parte del frente ...creo que antes de la pandemia...bien no me acuerdo...quedaron los escombros, nomás. En el terreno de GODOY lo que hay construido está construido por él*”. No sabe que el actor haya sido molestado por terceros en su posesión, “*del 93...94 que él está ahí...*”.

Enzo Ariel PÉREZ afirma conocer al actor desde que tenía 15 años, que a la demandada no la conoció...ubica al inmueble “*a una media cuadra de la hostería de Concarán*”. Reconoce como dueño de la propiedad a GODOY “*desde el 93..90...por ahí..lo sé porque desde los 15 años laburo con él ...en albañilería...hoy tengo 46...y siempre lo ví a él no a otra persona...*”. Cita como vecinos del inmueble “*a CHIAPPERO... y a MASSI...*”. Preguntado por la superficie del inmueble, Contesta:

“*Grande...como 700...800 metros deben ser...*” “*Entrás...es un baldío y detrás está la*

*Poder Judicial San Luis*

casa...por la (calle) Adre se entra...no está cerrado por el frente...con los vecinos sí...hay tapias, CHIAPPERO...MASSI...y del lado Sur no los conozco...”.

Declaran coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por el actor, en cuanto al tiempo en la posesión, sus antecesores en la misma y demás hechos aducidos como fundamento de la acción.

En fecha 6/5/10, la Señora Oficial de Justicia de estos Tribunales se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura Nº 4/55/15 remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con lo manifestado por el actor y con el resto de la prueba producida, en especial, las testimoniales supra merituadas.

Así, entiendo que el Animus Dominis del actor, está demostrado en debida forma. Ya demostrado el *animus dominii* de la posesión, resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea pacífica, 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 descriptos y acreditados en las testimoniales merituadas, 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 Poder Judicial San Luis 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): Arrua Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese- Biocca- NNF 91013227).

Finalmente analizamos en esta etapa el tiempo de la posesión, es decir si la misma, con los requisitos antes demostrados, ha durado el tiempo de veinte años que exige la ley. En autos, el promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace más de veinte años, conforme las declaraciones vertidas por los testigos, que ha ejercido la posesión del inmueble “animus dominis” de manera pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria, habiéndola ocupado en el año 1993, habiendo realizado diversos actos posesorios.

Tengo presente el acuerdo celebrado y agregado en autos en fecha

y reconocido y ratificado por los firmantes en audiencia preliminar entre el actor y los demandados MASSI, con la conformidad virtual prestada por éstos últimos para que el actor continúe con el presente trámite de usucapión hasta el dictado de la sentencia. Cabe resaltar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, quienes conocen al actor, y todos describen en detalle el inmueble objeto de la presente litis. En cuanto a la demás prueba aportada por la parte actora, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos. Así, mediante la inspección judicial practicada en autos, se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, determinándose las condiciones del inmueble en cuanto a las construcciones y las personas que ocupan el mismo.

Todos estos actos han sido ratificados tanto por los testigos del actor como de la demandada, los que adquieren pleno valor de prueba, conforme al plexo probatorio rendido, en especial las testimoniales ya merituadas, las que son concordantes entre sí en relación al tiempo de la posesión que se invoca, y con la inspección ocular practicada, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el actor a título propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que el ejercicio de la posesión del inmueble objeto de la litis por parte del actor comenzó hace más de 30 años, sin fecha exacta, considero prudente fijar como fecha de inicio de la posesión, el año 1993. En mérito a los antecedentes ut-supra mencionados y prueba producida, se han satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley 14.159 y sus modificaciones, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por Alfredo Enrique GODOY en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, teniendo presente también la obligación asumida por el actor en convenio de fecha 31/01/2024 croquis adjuntado en fecha 14/02/2024 , y ratificado en Audiencia de fecha 25/07/2024, el que queda homologado en todas sus partes.

Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

**COSTAS Y HONORARIOS:** Corresponde me expida sobre la imposición de costas, entendiendo que, en virtud del resultado del pleito y de la naturaleza del mismo, en concordancia con lo convenido por las partes, corresponde imponerlas por su orden, regulando los honorarios de las letradas patrocinantes de las partes, como patrocinantes de las partes y atendiendo 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

*Poder Judicial San Luis*

cumplido las dos etapas del proceso: para la Dra. Luciana BATTISTELLO en el 14 % del monto del proceso, y para la Dra. Paola VILA en el 12 % del monto del proceso.

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

Por todo lo expuesto, 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)Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de autos por usucapión a favor de Alfredo Enrique GODOY, argentino, nacido el 26 de febrero de 1960 , DNI N° 13.745.914, CUIL 20-13745914-1, de estado civil soltero y domicilio real en calle Gdor. Elías Adre s/n, Bº Triangulo, localidad de Concarán (S.L), con fecha de inicio de la posesión a partir del año 1993, del Inmueble ubicado en la calle Gdor. Elías Adre s/n de la localidad de Concarán, Departamento Chacabuco, provincia de San Luis, que en el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. ORTIZ, y registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N°4/55/15, se designa como PARCELA 42 con los siguientes **LINDEROS**: al NORTE calle, Alfredo Oscar Chiappero y Adriana Matilde Dethier De Chiappero- Pd. 361430 Rec. Concarán; al SUR: Evangelito Osfaldo Romero – Pd. 360499-Rec. Concarán y Jorge Antonio Oviedo-Pd. 360495-Rec. Concarán; al ESTE: Francisco Chirino – Estela Beatriz Massi de Chirino; Pd. 360750-Rec. Concarán Parc.; Rosalbina Nievas de Rodríguez-Pd. 361184 Rec. Concarán y Pd. 361185-Rec. Concarán; y al OESTE: calle Gdor. Elías Adre (s/pav.); con las siguientes **MEDIDAS**: del punto 1 al punto 2: 47,93 mts.; del punto 2 al punto 3: 1,86; del punto 3 al punto 4: 12,84mts.; del punto 4 al punto 5: 3,20mts; punto 5 al punto 6: 8,89 mts; del punto 6 al punto 7: 13,09; del punto 7 al punto 8: 45,19 mts.; y con la siguiente **SUPERFICIE**: OCHOCIENTOS OCHEENTA Y DOS METROS Y SETENTA Y TREINTA DOS CUADRADOS (882,32Mts<sup>2</sup>). El inmueble -designado como parcela 48 en el plano de mensura N°4/171/19- afecta los siguientes padrones y dominios: al padrón 361186-Rec.Concarán con una superficie de 440,05m<sup>2</sup> a la cual se afecta en su totalidad; al padrón 361184-Rec.Concarán con una superficie de 77,50m<sup>2</sup> al cual se afecta en 74,10m<sup>2</sup>; y al padrón 361185-Rec. Concarán con una superficie de 750 m<sup>2</sup> a la cual se afecta en 365,17m<sup>2</sup>. Afecta los siguientes dominios: Tomo 36 Chacabuco Folio 485 Numero 5133-

Titulo B y A; y I Tomo 11 Chacabuco Folio 297 Numero 1566 Titulo C. Dominios y padrones, a nombre de Rosalbina NIEVAS de RODRÍGUEZ.

2) Homologar en todas sus partes el convenio conciliatorio, a cuyos términos remito *brevitatis causae*, presentado en autos en fecha 31/01/2024 y ratificado en Audiencia Preliminar celebrada en autos, toda vez que se encuentran cumplimentados los requisitos formales para considerar válido y eficaz el acuerdo arribado en autos, en los términos del art. 161 del C.P.C.C. .

3) Costas por su orden, por lo considerado.

4.- Regular los honorarios devengados por la Dra. Luciana BATTISTELLO en el 14 % del monto del proceso, y por la labor desarrollada por la Dra. Paola VILA en el 12 % 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 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 la sobre la Parcela 48 del Plano de Mensura N° 4/171/19 con Superficie 882,32 m<sup>2</sup>.- Datos de inscripción: Tomo 230 (Ley 3235) de Embargo e Inhibiciones – Folio 150 -Número 233; en fecha 09 de marzo de 2022. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus fines.

6.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciense 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. MOISÉS BENITO FARA - JUEZ CIVIL, no siendo necesaria la firma manuscrita.