

Poder Judicial San Luis

EXP 374625/21

"ROSALES MARIA ESTELA C/GIL DE ROSALES ROSA ELENA Y OTROS S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO SETENTA Y SEIS

Concarán, San Luis, diecisiete de junio de dos mil veinticinco.-

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "ROSALES MARIA ESTELA C/GIL DE ROSALES ROSA ELENA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD" EXP 374625/21, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que en fecha 24/09/2021 se presenta MARÍA ESTELA ROSALES, D.N.I N° 16.641.892, con el patrocinio letrado de la abogada Andrea Pedano, promueven juicio de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR POSESIÓN VEINTEAÑAL contra los señores ROSA ELENA GIL DE ROSALES D.N.I N°1.594.621, ANITA VALENTINA ROSALES D.N.I N° 2.966.026, ROSA IRMA o YRMA ROSALES DE GIL, CIRISLAO MUÑOZ y MERCEDES FELIX ROSALES D.N.I N° 6.798.069 y/o sus herederos y/o quien o quienes se consideren con derecho respecto al inmueble identificado como parcela "29" de plano de mensura número 5/2/19 que afecta los padrones 242, 809, 814 y 483 de Receptoría Las Chacras y las inscripciones de dominio al Tomo 4 de San Martin (Ley 3236) Folio 291 Número 727 y Tomo 4 de San Martin (Ley 3236) Folio 374 Número 763.

inmueble rural denominado "La Higuera" se ubica en inmediaciones y al sur de Las Chacras sobre Ruta Provincial N° 41 a Cerros Largos, Partido Conlara, Departamento Libertador General San Martin, Provincia de San Luis, individualizado como parcela "29" del plano de mensura a los efectos de tramitar el titulo de propiedad por prescripción adquisitiva número 5/2/19, confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique el 02 de marzo de 2018, y registrado digitalmente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 26 de septiembre de 2019.

Son sus medidas, superficie y linderos los siguientes: Mide desde el punto "1" al punto "2" quinientos sesenta y siete metros veintitún centímetro; desde allí al punto "3" ochocientos sesenta y nueve metros setenta y tres centímetros; desde allí al punto "4" ciento sesenta metros ochenta y cuatro centímetros; desde allí al punto "5" ciento setenta y nueve metros cincuenta y cuatro centímetros; desde allí al

punto "6" cuatrocientos treinta y seis metros veintitrés centímetros; desde allí al punto "7" doscientos cinco metros un centímetros; desde allí al punto "8" ciento cincuenta metros cincuenta y siete centímetros; desde allí al punto "9" sesenta y un metros tres centímetros; desde allí al punto "10" ciento noventa y siete metros cuarenta centímetros; desde allí al punto "11" ciento sesenta y siete metros con cuarenta y siete centímetros; desde allí al punto "12" ciento setenta y seis metros cuarenta y siete centímetros; desde allí al punto "13" noventa y cuatro metros sesenta centímetros; desde allí al punto "14" veinticuatro metros setenta y cuatro centímetros; desde allí al punto "15" ochenta y seis metros; desde allí al punto "16" ciento ochenta y un metros ochenta y cuatro centímetros; desde allí al punto "17" doscientos veinticinco metros con setenta y cuatro centímetros; desde allí al punto "18" ciento cuarenta y cinco metros sesenta centímetros; desde allí al punto "19" ciento cincuenta y ocho metros cuarenta y ocho centímetros; desde allí al punto "20" cuatrocientos ochenta y cuatro metros con setenta y ocho centímetros; desde allí al punto "21" cuatrocientos cincuenta y seis metros ochenta y dos centímetros; desde allí al punto inicial "22" trescientos siete metros sesenta y nueve centímetros; desde allí al punto "23" cuatrocientos setenta y cuatro metros treinta y cinco centímetros y desde allí al punto inicial "1" quinientos ochenta y cinco metros noventa y nueve centímetros. Superficie Total CIENTO TREINTA Y NUEVE HECTAREAS – SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS (139 has. 7442,26m2).

Linda al Norte con Roberto Sosa padrón 910 receptoría Las Chacras; al Este con Cirislao y Robustino Muñoz padrón 486 receptoría Las Chacras y con Esteban Marino Sosa padrón 513 receptoría Las Chacras; al Sur con Guillermo Oscar Moisés Montero padrón 209 receptoría Conlara y Salvador Coria padrón 561 receptoría Conlara y al Oeste con Ruta Provincial n° 41.

Relata hechos: "El origen de la posesión con ánimo de dueño del inmueble rural a usucapir data del año 1980, precisamente del 21 de marzo de dicho año oportunidad en la que los señores Anita Valentina Rosales y Mercedes Felix Rosales adquirieran de la señora Maria Dolores Gil el inmueble objeto de la presente acción, que se individualizara como dos fracciones de cincuenta hectáreas cada una sin medidas perimetrales y sin plano. Que desde el año 1980 los señores Anita Valentina Rosales y Mercedes Felix Rosales poseyeron animus domini el inmueble de manera pública, pacífica e ininterrumpida tal como se encuentra cerrado con pircas aun hoy. Que los mismos a los fines de perfeccionar el título de su campo La Higuera en el año 1997 mandaron a confeccionar el plano de

Poder Judicial San Luis

mensura con el objeto de tramitar la propiedad por prescripción número 5/19/97, trámite que no fue concluido por los mismos. Que de dicho plano, resultado de la primera medición que se efectuó del inmueble adquirido, resultaron más hectáreas encerradas dentro de sus límites. Esa posesión fue ejercida por la señora Anita Valentina Rosales hasta su fallecimiento (01.01.2010). Que la señora Anita Valentina Rosales me instituyó su única heredera testamentaria mediante testamento efectuado por escritura pública N° 55 del año 2003 el que diera origen a los autos "ROSALES ANITA VALENTINA S/ SUCESION TESTAMENTARIA" EXP 197435/10 que tramitara por ante el Juzgado de Paz de San Luis, continuando así yo en su posesión. Que, asimismo, el señor Mercedes Felix Rosales mediante escritura pública N° 113 de fecha 21 de julio de 2017 me cedió todos sus derechos posesorios sobre la parcela A del plano 5/19/97. Es así como continuo la posesión animus domini de mis antecesores de manera pública, pacífica e ininterrumpida de la totalidad del inmueble rural hoy objeto de la presente causa, posesión cuyo inicio data de 1980.”.-

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

Ofrece prueba. Funda en derecho.

En fecha 13/10/2021 el OCTJ contesta la vista conferida manifestando: que, atento constancias de autos; a los montos abonados (inicio de causa y tasa de justicia por acción impetrada); ésta Oficina no tiene objeciones que formula.

En fecha 20/10/2021 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de ROSA ELENA GIL DE ROSALES; ANITA VALENTINA ROSALES; MERCEDES FELIX ROSALES y ROSA IRMA ROSALES DE GIL y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitará según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC). En fecha 29/10/2021 se amplía la demanda en contra del Sr. CIRISLAO MUÑOZ.

En fecha 26/10/2021 se ordena información sumaria en los términos del art. 145 del CPCC en relación a los demandados ROSA ELENA GIL DEROSALES y ROSA IRMA O YRMA ROSALES DE GIL.

En fecha 16/11/2021 obra oficio a Secretaria Electoral de San Luis a fin de que informe los domicilios de los demandados quien contesta en fecha 17/11/2021: “informo que la ciudadana Sra. GIL ROSA ELENA, Dni 11.112.165, figura empadronada en el domicilio de calle Belgrano N°1826, Localidad Villa

Mercedes, Depto. Pedernera, Provincia de San Luis, la ciudadana Sra. ROSALES ROSA IRMA, Dni 3.235.869, figura empadronada en el domicilio de B° Teodoro Fels – B. Moyano N° 215, Localidad Villa Mercedes, Depto. Pedernera, Provincia de San Luis, la ciudadana Sra. ROSALES ROSA YRMA, no figura empadronada, y el ciudadano Sr. MUÑOZ CIRISLAO, no figura empadronado, conforme surge del padrón obrante en esta Secretaría.”

Oficio a la secretaria electoral nacional; oficio al Registro de Juicio Universales a fin de que informe si se ha abierto sucesorio en relación a los demandados, contesta: “...se ha encontrado una sucesión inscripta a nombre de ROSALES ANITA VALENTINA con DNI: 2.966.026 con fecha de fallecimiento el 1/01/2010, en autos caratulados ROSALES ANITA VALENTINA S/ SUCESION AB INTESTATO EXPTE: 197435/10, inscripta el día 7 de febrero de 2011 bajo el numero de referencia RJU: 14.147, perteneciente al Juzgado Civil N° 5 San Luis. En el caso de GIL ROSA ELENA DE ROSALES DNI: 1.594.621 y sin contar con la fecha de fallecimiento, se ha encontrado una sucesión inscripta a nombre de GIL ROSA ELENA DNI: 1.594.621 con fecha de fallecimiento el día 19 de febrero de 1984 en autos caratulados GIL ROSA ELENA S/ SUCESION AB INTESTATO EXPTE: 174524/84, inscripta bajo el numero de referencia RJU: 1422, perteneciente a ese Juzgado a su cargo. En el caso de ROSALES DE GIL ROSA IRMA y/o YRMA, sin contar con el DNI y la fecha de fallecimiento, se ha encontrado una sucesión en Iurix a nombre de ROSALES ROSA YRMA con DNI: 5.209.088, en autos caratulados: ROSALES ROSA YRMA S/ SUCESION AB INTESTATO EXPTE: 177701/9, perteneciente a ese Juzgado a su cargo...”

Al registro Civil y Capacidad de las Personas San Luis a fin que informen si en sus registros consta las actas de defunción de Rosales Rosa Irma o Rosales Rosa Yrma Y Cirislao Muñoz, contesta: “no resulta posible encontrar y proporcionar antecedentes y datos respecto de la Sra. ROSALES ROSA IRMA y de CIRISLAO MUÑOZ”.

En fecha 17/12/2021 se diligenció vía Tramix oficios dirigidos a Secretaría de Medio Ambiente, que contesta en fecha 25/04/2022; Fiscalía de Estado y a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble, a fin de notificar el inicio de la presente causa, Artículo 914 CPCC.-

En fecha 18/03/2022 obra diligenciado oficio dirigido a la Municipalidad de Las Chacras a fin de notificar el inicio de la presente causa, Artículo 914 CPCC.-

En fecha 11/04/2022 obra acta de colocación del cartel indicativo del inicio del presente juicio realizada por el Juez de Paz de Las Chacras, Sr. Luis Gerardo Lucero, acompaña fotografías.-

Poder Judicial San Luis

En fecha 06/05/2022 obra respuesta de oficio dirigido al Registro Nacional Electoral informa: MUÑOZ CIRISLAO, Rosales Rosa Yrma y Montero Guillermo Oscar Moises son personas fallecidas.

En fecha 23/05/2022 se diligencia OFR 374625/4 dirigido al Juzgado Civil N° 5 San Luis, quien contesta en fecha 26/05/2022 "...siendo consultado en sistema informático IURIX los autos "ROSALES ANITA VALENTINA S/ SUCESION TESTAMENTARIA", Expte. N° 167435/10, surge que en los mencionados, en decreto de fecha 17/02/2012 se Declara extrínsecamente válido el Testamento otorgado por la causante y abierto el juicio Sucesorio Testamentario de ROSALES ANITA VALENTINA, no surgiendo dictada declaratoria de herederos alguna a raíz de que la sucesión resulta ser TESTAMENTARIA, no AB INTESTATO..."-.

En fecha 18/08/2022 la Secretaria Electoral de San Luis "informo que se procedió a la consulta del padrón obrante en ésta Secretaría, correspondiente al año 2021, surgiendo que el ciudadano Sr. SOSA ESTEBAN MARINO, DNI 6.892737, figura empadronado, en el domicilio de B° M. Toro M:K-C:7, Ciudad de San Luis, Depto. Pueyrredon, Provincia de San Luis, en relación a los ciudadanos Sres. SOSA ROBERTO, DNI 3.214.548, MONTERO GUILLERMO OSCAR MOISES, sin dni informado y CORIA SALVADOR, sin dni informado, no figuran empadronados"-.

En fecha 13/09/2022 obra cedula de notificación diligenciada dirigida al colindante Sosa Esteban Marino.-

En fecha 02/12/2022 acompaña edictos publicados en la forma y términos de ley en el Boletín Oficial y en el Diario de La República.

En fecha 28/02/2023 se diligencia oficio vía Tramix a la DRGPI quien contesta en fecha 11/09/2023: atento que, según constancias registrales, ha sido previamente ordenada por V.S. mediante proveído de fecha 29/10/2021: Anotación de Litis sobre la Parcela 29 del Plano 05/2/19 con Superficie de 139 ha 7442,26 m2, de lo que se ha tomado razón en Forma Definitiva al Tomo 229 (Ley 3236) de Emb.e.Inh. F° 473 N° 166 en fecha 17/02/2022, encontrándose aún vigente.

En fecha 23/03/2023 abra constancia de diligenciamiento de la cedula dirigida al demandado Mercedes Felix Rosales.

En fecha 25/07/2023 obra constancia de publicación de edictos en la Municipalidad

de Las Chacras.

En fecha 02/08/2023 obra informe de secretaria que dice que se tomó razón en los expedientes ROSALES ROSA YRMA S/ SUCESORIO AB INTESTATO EXP 177701/9 y GIL ROSA ELENA EXP 174524/84, conforme lo ordenado en fecha 27/07/2023.

En fecha 09/08/2023 la Sra. Defensora Cecilia Natalia Macias, manifestando "...Que en virtud de las facultades que por ley me corresponden y en virtud a lo dispuesto en el Art. 917 del CPCyC asumo participación en los presentes obrados en representación de los ausentes, solicitando se me conceda derecho de art. 356 inc.1 del CPCC, de contestar demanda luego de producida la prueba en autos.- III- Analizadas las probanzas de autos, este Ministerio no tiene objeciones que formular en esta etapa del proceso..."

En fecha 25/10/2023 se abre el presente juicio a prueba.-

En fecha 29/01/2024 la Dra. Pedano manifiesta que conforme escritura pública N° 277 de fecha 04 de diciembre de 2023, la actora le confiere poder general para juicios.

En fecha 07/02/2024 en audiencia preliminar se provee la prueba ofrecida.

En fecha 14/03/2024 acompañan Libre Deuda de la DPIP e informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales comunica: "El inmueble que se está afectando por el plano 05-2-2019, identificado tributariamente como 22-242,809,814 y 486: Registra afectación por el plano de mensura a los efectos de tramitar título por prescripción adquisitiva número 05/19/1997 y 05/40/2002, 05/22/2003 en donde reproduce totalmente la mensura 05-40-2002 modificando los nombres de titulares en carátula.".-

En fecha 20/03/2024 acompaña informe de dominio actualizado.

En fecha 15/05/2024 SENASA contesta oficio.

En fecha 03/04/2024 acompaña copia certificada de la de la Escritura N° 55 de la fecha 11/03/2003, autorizada por el Escribano Omar Antonio Fenoglio, Titular del Registro Notarial N° 48, del Departamento Cnel. Pringles, Provincia de San Luís.-

En fecha 05/08/2024 se diligencian vía Tramix oficios al Registro Civil de la Provincia quien en fecha 15/08/2024 contesta acompañando acta de defunción de Anita Valentina Rosales, L.C. 2.966.026, fallecida en fecha 01/01/2010. Oficio a la Oficina de Marcas y Señales para que informe si el Señor MERCEDES FELIX ROSALES D.N.I N°6.789.069 y la Señora MARIA ESTELA ROSALES D.N.I N° 16.641.892 tienen registrada Marca, en su caso desde cuándo y lugar de explotación contestando en fecha 13/08/2024: "...ROSALES MERCEDES FELIX... se encuentra registrado como titular de diseño de marca y señal desde la fecha 16

Poder Judicial San Luis

de diciembre del año 1971... declarando que los animales de su propiedad se encuentran en el Establecimiento denominado "La Cortaderita" ... y referente a la ciudadana ROSALES MARIA ESTELA... se encuentra registrada como titular de diseño de Marca y Señal desde la fecha 16 de junio del año 1983. Obrando constancia en nuestros registros de inscripción, tanto de marca como de señal, declarando que los animales de su propiedad se encuentran en el Establecimiento denominado "La Cortaderita" , (detallando en relación a dos marcas y señales).

En OFR 374625/8 se lleva a cabo la inspección ocular la cual obra en fecha 22/08/2024.

Mediante OFR 374625/9 se diligencia oficio al Juzgado Civil N° 5 contestando en fecha 22/08/2024 "que en cumplimiento con lo requerido precedentemente, que los autos caratulados "ROSALES ANITA VALENTINA S/ SUCESIONTESTAMENTARIA – EXP 197435/10", se encuentran en Dirección de Archivo, conforme se observa en lo informado mediante OFR 367516/4, habiéndose ordenado mediante decreto de fecha 17/02/2012, en los autos referidos supra, en el cual obra asimismo aprobación del testamento."

En fecha 28/08/2024 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa, recepcionando las testimoniales de los Sres. - Veliz Carlos Ercolano, Pringles José Luis, Sosa Ernesto Antonio; la parte actora presenta sus alegatos, y se clausura la etapa probatoria.-

En fecha 06/11/2024 se llaman autos para sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la causa en dicho estado.-

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. Rubinzal Culzoni, 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-A14)] 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- II1091.-), 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. Los actores pretenden la declaración de adquisición del dominio por usucapión del inmueble objeto de autos.

La acción de prescripción veinteañal es dirigida -como legalmente corresponde- en contra de ROSA ELENA GIL DE ROSALES D.N.I N°1.594.621, ANITA VALENTINA ROSALES D.N.I N° 2.966.026, ROSA IRMA o YRMA ROSALES DE GIL, CIRISLAO MUÑOZ y MERCEDES FELIX ROSALES D.N.I N° 6.798.069 y/o sus herederos y/o quien o quienes se consideren con derecho, en cuanto estos resultan ser los titulares de dominio según informe de dominio de la DGRPI que dice: "INFORMO: a)EN/LOS DOMINIO/S CITADO/S, figuran los siguientes datos: Al Tomo: 4 Ley

Poder Judicial San Luis

3236 Dpto. San Martin Folio: 291 N° 727 de fecha 15/10/1979.- TITULAR/ES REGISTRAL/ES: le corresponde: a ROSA ELENA GIL DE ROSALES el 50%, y a ANITA VALENTINA ROSALES, MERCEDES FELIX ROSALES Y ROSA IRMA ROSALES DE GIL el 50% restante, en conjunto.- UBICACION Y DESCRIPCION DEL/LOS INMUEBLE/S: una fracción de campo de 19Has., 2707m2., dentro de un campo de mayor extensión ubicado en La Higuerita, Partido de San Lorenzo, Dpto. San Martin de la Pcia. de San Luis.- MODIFICACIONES: No se registran.- GRAVAMENES, LIMITACIONES, RESTRICCIONES: No se registran.- OBSERVACION:-San Luis, Octubre 15 de 1979. Queda inscripto por el presente asiento el derecho descripto como Partida Quinta, no así el descripto como Partida Cuarta por ser derechos y acciones sin antecedentes inscriptos en este Registro General.- b)EN/LOS DOMINIO/S CITADO/S, figuran los siguientes datos: Al Tomo: 4 Ley 3236 Dpto. San Martin Folio: 374 N° 763 de fecha 24/04/1980.- TITULAR/ES REGISTRAL/ES: MERCEDES FELIX ROSALES Y ANITA VALENTINA ROSALES.- UBICACION Y DESCRIPCION DEL/LOS INMUEBLE/S: Inmueble ubicado en el lugar conocido como La Higuerita, Partido de San Lorenzo, Dpto. San Martin de la Pcia. de San Luis, compuesto de 2 fracciones de campo: la primera cubre una superficie de 50Has., y la segunda una superficie de 50Has.- MODIFICACIONES: No se registran...”.-

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.

La actora manifiesta que accede a la posesión del inmueble por el hecho de que la señora Anita Valentina Rosales la instituye como su única heredera testamentaria mediante testamento efectuado por escritura pública N° 55 del año 2003 el que diera origen a los autos "ROSALES ANITA VALENTINA S/ SUCESION TESTAMENTARIA" EXP 197435/10 que tramitara por ante el Juzgado de Paz de San Luis . Que, asimismo, el señor Mercedes Felix Rosales mediante escritura pública N° 113 de fecha 21 de julio de 2017 le cedió todos sus derechos posesorios sobre la parcela A del plano 5/19/97.

IV.- Corresponde merituar las pruebas ofrecidas y producidas en autos. El análisis de las pruebas aportadas por la actora 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:

- Plano de mensura 5/2/19 a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique el 2 de marzo de 2018 y registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 26 de septiembre de 2019.
- Copia certificada de la escritura pública N° 70 de fecha 21.03.1980 de compraventa de Maria Dolores Gil en favor de Mercedes Felix Rosales y Anita Valentina Rosales, autorizada por el Escribano Omar Antonio Fenoglio.
- Plano de mensura 5/19/97 los efectos de tramitar la propiedad por prescripción ordenado por Mercedes Feliz Rosales y Anita Valentina Rosales confeccionado con fecha 30.06.1997.
- Escritura pública N° 113 de fecha 21.07.2017 de cesión de derechos posesorios de Mercedes Felix Rosales a favor de Maria Estela Rosales, autorizada por el escribano Gabriel Lisandro Fenoglio Cornet.
- Informe del Registro de la Propiedad Inmueble.
- Informe Negativo de la Dirección Provincia de Tierras Fiscales e informe de colindantes.
- Certificados de Registración Catastral de los padrones 242, 809, 814 y 486 receptoría de Las Chacras, emitidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales
- Certificados de Avalúo Fiscales de los padrones 242, 809, 814 y 486 receptoría de Las Chacras, emitidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.
- Libres deuda al 30.08.2017 y al 31.10.2021 correspondiente a los padrones de los padrones 242, 809, 814 y 486 receptoría de Las Chacras.
- Copia de acta de defunción de la señora ANITA VALENTINA ROSALES L.C. 2.966.026.
- Copia del Testamento otorgado por escritura pública N° 55 por la señora Anita Valentina Rosales a favor de Maria Estela Rosales con fecha 11.03.2003, autorizado por el escribano Omar Fenoglio.
- Acta de defunción de la señora Rosa Elena Gil.
- Copia del documento de identidad de la actora.
- Régimen de facilidad de Pago año 2001 (6 fojas) a nombre del señor Mercedes

Poder Judicial San Luis

Felix Rosales, por distintos padrones entre ellos los afectados por la presente acción padrones 814, 242 y 809 de receptoría Las Chacras, con cincuenta y un comprobantes de pago.

- Boletas de los impuestos inmobiliarios: a.- Cincuenta y nueve boletas del padrón 242 receptoría Las Chacras 1981-2019. b.- Sesenta y tres boletas del padrón 814 receptoría Las Chacras años 1980-2019. c.- Sesenta y cinco boletas del padrón 809 receptoría Las Chacras años 1980 -2019.
- Copia de la credencial de RENSPA de la señora Rosales María Estela N° 18.009.0.04002/02 y del señor Rosales Mercedes Felix N° 18.009.0.04002/00.
- Copia del Boleto de Marca y Señal de la señora Rosales María Estela y del señor Rosales Mercedes Felix.
- Cuatro actas de vacunación expedidas por el Centro Ganadero de San Martín.
- Estudio de Título.

En fecha 20/08/2024 el Juez de Paz de Las Chacras lleva a cabo la inspección ocular: "...me constituyo en zona rural conocido como "La Higuerita", dentro de la jurisdicción de la Localidad de Las Chacras, Dpto. San Martín,... Inmueble rural individualizado como parcela "29", según plano de mensura 5/2/19 que se acompaña con el presente Oficio, receptoría Las Chacras, circunscripción La Vertiente. El señor Roque Frias manifiesta que se encuentra en calidad de encargado del campo La Higuerita y procede a abrir el candado de la tranquera de ingreso al establecimiento rural. Asimismo, en este lugar se puede observar un cartel indicativo del juicio, apoyado sobre postes y alambre, colocado en un lugar perfectamente visible y letras legibles, pudiéndose leer claramente lo que dice. Habiéndosele preguntado al señor Roque Frias de cuanto es la superficie del terreno, responde de 139 hectáreas aproximadamente. A la pregunta de quienes ocupan el Inmueble rural responde que solamente él en forma permanente recorre el lugar como encargado del campo o cuando viene el señor Mercedes Rosales o la señora Estela Rosales de la provincia de Córdoba. También manifiesta que este establecimiento rural conocido como "La Higuerita", se encuentra todo cerrado y no hay vivienda. Una vez ingresado al campo y habiéndolo recorrido en su totalidad se puede observar que las características del terreno es llano apto para el cultivo, con lomadas y pastos naturales, apto también para la cría de animales. No se observa la presencia de animales. En la parte Oeste colinda con la ruta N 41, cerrada con

alambre de cinco hilos, al Norte colinda con sucesión Sosa, cerrado con cinco hilos de alambre. Al Este la línea se encuentra cerrada en partes con alambre de cinco hilos y en parte con pirca, siendo colindantes Sucesión de Estela Sosa, campo denominado "San Fermin". Continuando hacia el punto cardinal Este donde colinda con Sucesión de Marino Sosa, campo conocido como "La Higuera", se encuentra cerrado en parte con alambre de cinco hilos y la otra parte con pirca. Y en la parte Sur donde colinda con sucesión Montero, se encuentra cerrado parte con pirca y en parte con alambre de cinco hilos. Cabe manifestar que el Sr. Roque Frias manifiesta que en este predio rural no hay vivienda, hay una represa y que en el verano ponen animales. Adjunta fotografías.

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: El primer testigo Carlos E. Veliz manifiesta conocer el inmueble por haber trabajado en Senasa, preguntado a quien reconoce como su actual dueño o poseedor dice que a Estela Rosales, que el inmueble se encuentra cerrado con alambre y con pircas, que el campo está ubicado sobre ruta 41, tenían un campo "La Cortaderita" a unos mil metros de "La Higuera" ambos eran de Mercedes Felix, en el campo se cría ganado. El segundo testigo dice conocer el inmueble por su trabajo en Senasa a vacunar animales. Como dueño actual reconoce a Estela, antes era de Mercedes Rosales hace como 37 años que conoce el inmueble y reconoce como sus dueños a Mercedes y Estela. Mejoras está cerrado con alambre, tiene represa, no sabe de que hubiera conflicto respecto a la posesión, que mas vecinos saben lo manifestado, que en el campo se cría ganado. El tercer testigo manifiesta conocer el inmueble por ser vecino de Las Chacras y vivir a pocos kilómetros, que el inmueble se ubica sobre ruta 41 a unos 12 km de Las Chacras, el poseedor actual es Estela Rosales, antes reconoce como dueños a Mercedes Rosales y Anita Rosales lo sabe desde hace mas de quince años, preguntado por las mejoras dice que es un terreno semillano, rocoso, tiene represa, está cerrado con alambre, la actividad que se realiza es la cría de ganado. Preguntado si sabe que hubiera algún conflicto respecto a la posesión Dice no tener conocimiento de algún conflicto, dice que lo que manifiesta es público y notorio conocido por otros vecinos de la zona.

Los actos posesorios, conforme resulta acreditado, han sido ejercidos por el actor por más del término legalmente requerido.

Habiéndose publicado los Edictos de Ley, y mantenido el cartel indicativo del presente trámite, no se ha presentado persona alguna a reclamar derecho sobre el inmueble de autos.

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

Poder Judicial San Luis

crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que, en el caso concreto la actora posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de más 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 de la actora.-

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la parte actora el 21/03/1980, año invocado por el actor en su escrito inicial de demanda, y la que ha resultado de la prueba rendida.-

III. 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 ha visto beneficiada con el presente proceso.

Atento a los trabajos efectuados en autos, y habiéndose cumplido las dos etapas del proceso (arts. 42 y 43 de la L.H.) y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014 corresponde regular los honorarios devengados por la Dra. ANDREA PEDANO, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; con más el 40% por la 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 Sra. María Estela ROSALES, D.N.I. N° 16.641.892, (CUIL: 27 - 16641892 - 0), nacida el 02 de Septiembre de 1964, casada en primeras nupcias con el señor Aldo Fabián TOSCHI, D.N.I. N° 17.704.094, con domicilio en Paraje Dos Cerritos, próximo a la localidad de Las Chacras, Departamento San Martín, provincia de San Luis, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre

un inmueble rural denominado "La Higuera", ubicado en inmediaciones y al sur de Las Chacras, sobre Ruta Provincial N° 41 a Cerros Largos, Partido Conlara, Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis, que conforme con el plano de mensura a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva confeccionado por el Agrim. Alberto Echenique y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 5/2/19, se designa como PARCELA "29", con las medidas, linderos y superficie que se consignan seguidamente: **MEDIDAS:** Mide desde el punto "1" al punto "2" quinientos sesenta y siete metros veintiún centímetros; desde allí al punto "3" ochocientos sesenta y nueve metros setenta y tres centímetros; desde allí al punto "4" ciento sesenta metros ochenta y cuatro centímetros; desde allí al punto "5" ciento setenta y nueve metros cincuenta y cuatro centímetros; desde allí al punto "6" cuatrocientos treinta y seis metros veintitrés centímetros; desde allí al punto "7" doscientos cinco metros un centímetros; desde allí al punto "8" ciento cincuenta metros cincuenta y siete centímetros; desde allí al punto "9" sesenta y un metros tres centímetros; desde allí al punto "10" ciento noventa y siete metros cuarenta centímetros; desde allí al punto "11" ciento sesenta y siete metros con cuarenta y siete centímetros; desde allí al punto "12" ciento setenta y seis metros cuarenta y siete centímetros; desde allí al punto "13" noventa y cuatro metros sesenta centímetros; desde allí al punto "14" veinticuatro metros setenta y cuatro centímetros; desde allí al punto "15" ochenta y seis metros; desde allí al punto "16" ciento ochenta y un metros ochenta y cuatro centímetros; desde allí al punto "17" doscientos veinticinco metros con setenta y cuatro centímetros; desde allí al punto "18" ciento cuarenta y cinco metros sesenta centímetros; desde allí al punto "19" ciento cincuenta y ocho metros cuarenta y ocho centímetros; desde allí al punto "20" cuatrocientos ochenta y cuatro metros con setenta y ocho centímetros; desde allí al punto "21" cuatrocientos cincuenta y seis metros ochenta y dos centímetros; desde allí al punto inicial "22" trescientos siete metros sesenta y nueve centímetros; desde allí al punto "23" cuatrocientos setenta y cuatro metros treinta y cinco centímetros y desde allí al punto inicial "1" quinientos ochenta y cinco metros noventa y nueve centímetros; **LINDEROS:** Linda al Norte con Roberto Sosa (Pd. 910-Rec. Las Chacras; al Este con Cirislao y Robustino Muñoz (Pd. 486-Rec. Las Chacras) y con Esteban Marino Sosa (Pd. 513-Rec. Las Chacras); al Sur con Guillermo Oscar Moisés Montero (Pd. 209 - Rec. Conlara) y Salvador Coria (Pd. 561-Rec. Conlara) y al Oeste con Ruta Provincial n° 41.

El inmueble así individualizado afecta los padrones 242, 809, 814 y 483 de Receptoría Las Chacras y las inscripciones de dominio al Tomo 4 de San Martín

Poder Judicial San Luis

(Ley 3236) Folio 291 Número 727 y Tomo 4 de San Martín (Ley 3236) Folio 374 Número 763.

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

3.-Regular los honorarios devengados por la Dra. Andrea PEDANO, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; con más el 40% por su doble actuación; asimismo, 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 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 (art. 1905 C.C.C.N.) e inscripta en esa repartición al Tomo 229 (Ley 3236) de Emb. e Inhibiciones, F° 473, N° 166 en fecha 17/02/2022; ofíciase al RGPI a sus efectos.-

6.- 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.

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.

