

*Poder Judicial San Luis*

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

EXP 377189/21

"MARTINEZ SANDRA REGINA C/ FREDES JOSE LUIS S/ PRESCRIPCION  
ADQUISITIVA ORALIDAD"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO NOVENTA Y SEIS

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

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados "MARTINEZ SANDRA REGINA C/ FREDES JOSE LUIS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD" - EXP 377189/21, traídos a despacho para resolver, en definitiva.

**RESULTANDO:** Que comparece la Señora Sandra Regina MARTÍNEZ, DNI N° 22.487.575, con domicilio real en calle Rivadavia s/n del barrio San Roque de la localidad de Naschel, del departamento Chacabuco, de la provincia de San Luis, Y con el patrocinio letrado del Dr. Ricardo Javier RUBIRA promueve juicio de PRESCRIPCION ADQUISITIVA POR POSESION VEINTEAÑAL en contra de José Luis FREDES y/o sus herederos y/o contra quien se considere con derechos, en relación a un inmueble urbano ubicado en calle Facundo Quiroga s/n, entre las calles Granadero Juanario Luna y calle de Tierra s/n, de la localidad de Renca, provincia de San Luis, y que conforme con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Carlos CUVERTINO, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 4/92/21, en fecha 06/08/2021 bajo, se designa como PARCELA 33, con las siguientes MEDIDAS: entre los puntos A-B mide 10,72 m., entre los puntos B-C mide 12,94 m., entre los puntos C-D mide 33,13 m., entre los puntos D-E mide 27,77 m., y entre los puntos E-A mide 34,13 m.; con los siguientes LINDEROS: a Norte linda con padrón N° 380070 a nombre de FREDES JOSE LUIS, afectado parcialmente en la presente mensura; al Este, con padrón N° 380070 a nombre de FREDES JOSE LUIS, afectado parcialmente en la presente mensura (Jorge Héctor Ávila Poseedor); al Sur con calle Pablo Lucero; y al Oeste con padrón N° 380178, a nombre del Estado Provincial; todo lo cual encierra la siguiente

SUPERFICIE: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS( 858,75 m2). El inmueble así individualizado se encuentra empadronado bajo el N° 380070-REc. Tilisarao, y carece de inscripción de dominio.

Relata que adquirió el inmueble que pretende usucapir mediante contrato privado de Cesión de Derechos Posesorios de fecha 01/06/2021 efectuada por la Sra. Mariana Edith CARBALLO, DNI N° 22.589.245, quien a su turno lo había adquirido mediante Cesion de Derechos y Acciones Posesorias a su favor por la Sra. María del Carmen en fecha 14/06/2019; a su vez, la Sra. OLLEZ adquirió los derechos sobre el inmueble objeto de la presente acción por compra realizada conjuntamente con su extinto esposo en fecha 23/02/2009 a su favor por el Sr. José Aldo AMAYA, quien había ejercido la posesión publica y pacífica del inmueble desde el 26/11/1996l , fecha de fallecimiento de su madre, Margarita LUCERO.

Que desde la fecha de la adquisición (Junio del año 2021) ha realizado limpieza, cercamiento, continuando con los actos posesorios realizados por quienes me antecedieron; pago la totalidad del impuesto territorial que grava el inmueble, atento a que el padrón afecta una superficie total de 1483.43 m2 lo cual a la fecha no puede dividirse (el inmueble que pretende usucapir formaba parte de mayor extensión).

Adjunta documental. Ofrece prueba.

En fecha 15/12/2021 la actora adjunta constancias del pago de tasa de justicia y aportes colegio de Abogados conforme lo requiere el Art. 59 Inc. C y G de la ley de Colegiación. Amplía prueba documental:

A) Estudio de Título suscripto por el profesional que me patrocina en la presente acción.

B) Contrato de Cesión de Derechos Posesorios de fecha 23/02/2009.-

14/06/2019, debidamente intervenida por la D.P.I.P.-

La O.C.T.J., el día 10/02/2022 contesta vista informando que, atento constancias de autos, al monto abonado en concepto de inicio de causa y tasa de justicia por acción impetrada no tiene objeciones que formular.

## *Poder Judicial San Luis*

En fecha 18/02/2022 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de JOSE LUIS FREDES y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

La Juez de Paz informa que se ha colocado cartel indicativo de la iniciación del presente juicio.

Con fecha 29/04/2022 contesta oficio el Registro de Juicio Universales solicitando que, para informar si se encuentra abierto juicio sucesorio del Sr. FREDES JOSE LUIS s/d de DNI, probablemente con domicilio en la localidad de Renca Departamento Chacabuco de la provincia de San Luis, deberá proporcionársele la totalidad de los datos que resulten de la constancia de autos, de las que puedan aportar las partes y/o documental acompañado.

Por proveído del 01/09/2022: Se tiene por agregada la primera publicación de edictos en Diario La República y B.O. de la provincia.-

En fecha 15/09/2022: Se ordena agregar la 2º publicación de edictos en Diario La República y B.O.

En actuación del 04/10/2022: La actora adjunta oficio librado a la Municipalidad de Renca (SL), art. 914 del C.P.C.C. debidamente diligenciado; y en fecha 13/10/2022 la repartición oficiada informa ese municipio exhibió en la Mesa de Entrada de su edificio, por el termino de 30 días el EDICTO de estos autos.

En fecha 10/11/2022 se ordena producir información sumaria en los términos del art. 145 del CPCC en relación al demandado, disponiéndose medidas.

La Secretaría Electoral de la Nación informa el 14/11/2021 el domicilio del demandado FREDES, José Luis, Matricula N°: 31.334.651 Secc Electoral: 4 Chacabuco Clase: 1985 Circuito Electoral: 42 TILISARAO - Domicilio: B°30 VIV PEDERNERA S/N M: 145 DPTO.

En fecha 21/03/2023 se acompaña cédula de notificación de demanda diligenciada al accionado FREDES, y el día 10/05/2023 se declara la rebeldía del demandado, la que se notifica el 24/05/2023 en su domicilio real.

En fecha 30/06/2023 la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informa que sobre la base de antecedentes y Registro Gráficos obrantes

en Sistema de Información Geográfica al día de la fecha, el inmueble que se está afectando por el plano 04/92/2021, identificado tributariamente como 11-380070: NO Registra nueva afectación y/o superposición/modificación.

La Secretaría de Ambiente de la provincia de San Luis contesta oficio, al que remito brevitatis causae.

Conforme constancias obrantes en autos, la Dra. Cecilia Natalia MACIAS, Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la Tercera Circunscripción Judicial con asiento en la Localidad de Concarán, conforme lo dispuesto en el Art. 917 del CPCyC asume participación en los presentes obrados en representación de los ausentes; sin objeciones que formular en esta etapa del proceso.

En fecha 21/09/2023 se provee la prueba ofrecida en autos.

En fecha 04/03/2024 la Juez de Paz Lego de Tilisarao, Sra. María Gabriela SÁNCHEZ, efectúa la inspección ocular en el inmueble objeto de litis informando que el cartel indicativo de la tramitación de estos autos está colocado en lugar visible hacia terceros según se ordena en el C.P.C.C.S.L. ...se procede a tomar muestras fotográficas y filmación que con la presente se acompañan...."

El día 12/03/2024 se celebra Audiencia de Vista de Causa, en la que se ordena la clausura del período de prueba.

En fecha 20/11/2024 se llaman autos para sentencia, decreto que firme y consentido pone la causa 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 usucapiante 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 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 debido a que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público.

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

II.- Sentado ello, corresponde ingresar al análisis de la pretensión de la actora, esto es, la declaración de adquisición del dominio por usucapión del

inmueble objeto de autos.

La acción de prescripción adquisitiva veinteañal, como legalmente corresponde al supuesto acreditado en autos se dirige contra el titular del padrón (carece de dominio) José Luis FREDES (y/o sus sucesores y/o contra quien, de manera indeterminada, se considere con derecho sobre el inmueble objeto de Litis).

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

Ello, por las consideraciones que infra expongo.

La actora en su escrito inicial de demanda invoca que accedió a la posesión del inmueble objeto de litis por cesión de derechos y acciones posesorias que le efectuaran continuando así la posesión pública e ininterrumpida que ejercieran quienes le precedieron.

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

El análisis de ellas forma 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.

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

-Plano de Mensura N° 4/92/21.-

-Informe de la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro (Art. 909 Inc. 1° C.P.C.C.) -Informe del Registro General de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, (art. 909 inc 2° del CPCC)

-Estudio de Título (Inc. 2 del Art 908 del CPCC)

-Contrato de Cesión de derechos Posesorios de fecha 01/06/2021, Intervenido por la D.P.I.P.-

-Contrato de Cesión de Derechos Posesorios de fecha 14/06/2019, intervenido por

## *Poder Judicial San Luis*

la D.P.I.P.-

-Contrato de Cesión de Derechos Posesorios de fecha 23/02/2009; 14/06/2019, debidamente intervenida por la D.P.I.P.-

Con relación a la prueba testimonial ofrecida y producida, los testigos son coincidentes en la descripción del inmueble.

El testigo Juan Carlos OROZCO: Conoce a la actora. Reconoce al inmueble objeto de litis como el que se le exhibe en el plano 4/92/21. *“Lo que tengo... más o menos yo conozco de ese terreno...a José AMAYA como propietario de ese terreno...después lo dividió y lo fue vendiendo...uno le vendió a CARVALLO...y él cedió a la hija y ella se lo vendió a Sandra MARTÍNEZ...”*. Que conoce esto porque *“vivo en Renca hace varios años...y nos conocemos todos.”* *“...tiene luz, tiene agua...una parte edificándose...lo veo limpio al terreno...”*. El testigo afirma que tiene denunciado su domicilio a unas 3...4 cuadradas del terreno objeto de litis.

El testigo Marcelo del Rosario LUJÁN: Conoce a la actora. No conoce al demandado, sí conoce a José AMAYA (*“creo que son parientes”*). Reconoce como propietaria actual del inmueble de que da cuenta el plano 4/92/21 a la actora: *“se lo compró a CARVALLO...CARVALLO se lo compra a José AMAYA...AMAYA lo tiene de toda la vida...es heredero ahí de todos esos terrenos...”*; *“CARVALLO lo adquirió en el 2009 a AMAYA...”*. En cuanto a las mejoras refiere: *“Está en construcción, tiene agua potable, luz bajada, cimientos...”*. Atribuye las mejoras a la actora. *“Era un lote de mayor extensión, y José AMAYA lo loteó. ÁVILA es uno de los que compró...”*.

Crespín Marcos ZOLOA: Tiene 84 años, ha trabajado en Renca...desde 1966...toda la vida en la Policía...Es amigo de la familia de la actora. Conoció al demandado, y cree que es persona fallecida. *“José Valentín AMAYA” era el dueño de esos terrenos...después CARVALLO, y después la actora; está edificando... ella (indica a la actora) ...Nunca ha habido problemas con esos terrenos...todo el mundo se enteró ahí...es chiquito Renca...”*.

En fecha 04/03/2024 el Juzgado de Paz Lego de Tilisarao (S.L.), practica reconocimiento judicial y adjuntando grabación, de la que surge, en

coincidencia con las declaraciones testimoniales brindadas, la existencia de las mejoras afirmadas.

Relata que del punto A del lote está cerrado con alambre tejido hasta el punto B. Ídem del punto B al C; y del punto C al punto D. Del punto D al punto E “que da a la ex Coronel Pablo Lucero, actual Alberto Rodríguez Saá está marcada por postes (de cemento según se aprecia en el video) para hacer el cerramiento se encuentra sin cerrar hasta el punto E, y de éste al punto A está cerrado con alambre. Tiene medidor de luz, en funcionamiento; y tiene agua corriente, no medidor, el terreno está vacío, con materiales de construcción y al momento no está habitado. Se encuentra colocado cartel indicativo del juicio.

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

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

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

## *Poder Judicial San Luis*

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, la actora ha demostrado que posee el inmueble por sucesivas transmisiones las que suman 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, y ello ocurre en autos.

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

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la actora, el 01/06/2021, fecha de contrato de cesión de derechos y acciones posesorios adjuntado en autos.

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

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

deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal. –

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

Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y 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 **Sandra Regina MARTÍNEZ**, argentina, nacida el 24 de noviembre de 1971, DNI N° 22.487.575, CUIL 23- 22487575-4 , de estado civil casada en primeras nupcias con el Luis Ramón OCHOA, DNI N°17.807.890, con domicilio real en calle Rivadavia s/n del barrio San Roque de la localidad de Naschel, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble urbano consistente en una fracción de terreno con todo cuanto contiene clavado, plantado y adherido al suelo ubicado en calle Facundo Quiroga s/n, entre las calles Granadero Juanario Luna y calle de Tierra s/n , de la localidad de Renca, provincia de San Luis, y que conforme con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. Carlos CUVERTINO, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 4/92/21, en fecha 06/08/2021, se designa como PARCELA 33, con las siguientes **MEDIDAS:** entre los puntos A-B mide 10,72 m., entre los puntos B-C mide 12,94 m., entre los puntos C-D mide 33,13 m. , entre los puntos D-E mide 27,77 m., y entre los puntos E-A mide 34,13 m.; con los siguientes **LINDEROS:** a Norte linda con padrón N° 380070 a nombre de FREDES JOSE LUIS, afectado parcialmente en la presente mensura; al Este, con padrón N° 380070 a nombre de FREDES JOSE LUIS, afectado parcialmente en la presente mensura (Jorge Héctor Ávila Poseedor); al Sur con calle Pablo

## *Poder Judicial San Luis*

Lucero; y al Oeste con padrón N° 380178, a nombre del Estado Provincial; todo lo cual encierra la siguiente **SUPERFICIE**: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS( 858,75 m2). El inmueble así individualizado se encuentra empadronado bajo el N° 380070-Rec. Tilisarao, y carece de inscripción de dominio.

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

3.- Regular los honorarios devengados por el Dr. Ricardo Javier RUBIRA 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.6

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.- 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. -