

EXP 323947/18

“VEGA LIDIA ALICIA Y OTRAS C/ VARGAS AGAPITO Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CIENTO CUARENTA Y SIETE.

Villa Mercedes (S.L.), veintiséis de agosto de dos mil veinticinco.

AUTOS: “VEGA LIDIA ALICIA Y OTRAS C/ VARGAS AGAPITO Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”, EXP 323947/18, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva.

Y VISTO: Que en fecha 14/06/2018 se presentan la Dra. Paola Vila, apoderada de la Sra. LIDIA ALICIA VEGA D.N.I. N° 3.273.877, la Sra. NANCY LETICIA AVARO D.N.I. N° 22.477.782 y la Sra. GRACIELA DEL CARMEN AVARO D.N.I. N° 20.134.692, promoviendo formal demanda de posesión veinteañal, en contra de AGAPITO VARGAS, FELIX VARGAS, GERONIMA VARGAS DE ROCHA, SATURNINA VARGAS, MAXIMINA VARGAS Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHO, respecto del inmueble individualizado en el plano de mensura N° 3-367-17, el cual tiene una superficie de 56 hectáreas, 6045,40 mts². Que dicho inmueble no registra inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble pero que se encuentra empadronado a los efectos fiscales bajo los Padrones N° 227, 226, 228, 277, 274 y 275 de la Receptoría N° 11 de la localidad de Tilisarao. Agrega y ofrece prueba.

Que según surge de actuaciones de autos (conf. act. 03/12/2019) los demandados que figuran como titulares de los padrones que involucrados (conf. documental acompañada en autos, Certificados de Avaluó fiscal), habrían fallecido, por lo que se ordenó la notificación por edictos en fecha 28/07/2022, oportunidad en que se provee la demanda dándosele al juicio trámite ordinario y se ordena practicar el traslado de la misma en contra de los Sres.: AGAPITO VARGAS, FELIX VARGAS, GERONIMA VARGAS DE ROCHA, SATURNINA VARGAS, MAXIMA VARGAS, y/o SUS HEREDEROS, y de TODO AQUEL QUE PRETENDA DERECHOS sobre el inmueble rural sito en Ruta Provincial N° 22, “Establecimiento la Rinconada”, Partido EL Morro, Departamento General Pedemera de la Provincia

de San Luis, identificado catastralmente bajo los padrones N° 227, 226, 228, 277, 274, y 275 Receptoría N° 11 de la Localidad de Tilisarao (San Luis), SIN INSCRIPCIÓN DE DOMINIO, Parcela N° 7 con una superficie de 56 Ha. 6045,40 m², conforme surge del plano de fraccionamiento y mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N°3/365/17, de fecha: 09/04/2018.

Que en fecha 23/03/2021 las actoras acompañan cesión de derecho y acciones posesorias, escritura N° 35, por la cual la Sra. VEGA LIDIA ALICIA le cede y transfiere en forma indivisa y en partes iguales a las Sras. NANCY LETICIA AVARO y GRACIELA DEL CARMEN AVARO, sus derechos posesorios, desentendiéndose la primera (madre de las segundas) de la pretensión inicial incoada.

Que en actuación de fecha 28/12/2022 obra constancia de colocación de cartel según lo ordenado en proveído que dio trámite a la demanda.

Que según actuaciones de fechas 22/05/2023 y 02/03/2023 se citó a los colindantes.

Que en actuación de fecha 04/12/2023 se agregan comprobantes de publicación de edictos en el Boletín Oficial y en un diario local, de conformidad a lo normado por el art. 911 del CPCCSL.

Que atento no haber comparecido los demandados notificados por edictos se dio intervención a Defensoría de Ausentes (conf. Act. 27/03/2024).

Que de conformidad a lo normado por los arts. 360 bis y 360 del CPCCSL, se designan audiencia para el día 10/06/2024 y 03/10/2024, por lo que se efectúa la apertura a prueba y posteriormente se recepciona audiencia de vista de causa en fecha 24/02/2025.

Que se encuentra agregada la prueba documental acompañada en ocasión de interponer demanda (art. 333 CPCCSL) y se recepcionó el resto de la prueba ofrecida por los promovientes, a lo largo del expediente atento al trámite de ordinario propio impreso al juicio (conc. art. 380 CPCCSL).

Que, clausurado el periodo de pruebas, se ponen los autos en la Oficina para alegar, haciendo lo propio la parte actora en fecha 04/03/2025.

Que, en fecha 07/04/2025 se ordena autos para sentencia, y se efectiviza el pase oportunamente, recibiendo el suscripto las actuaciones a

despacho, a sus efectos.

Y CONSIDERANDO: I. 1°) Que las actoras se presentan promoviendo demanda ordinaria tendiente a obtener el ADQUISICIÓN DE DOMINIO POR POSESIÓN VEINTEAÑAL sobre el inmueble rural sito en Ruta Provincial N° 22, “Establecimiento la Rinconada”, Partido EL Morro, Departamento General Pedemera de la Provincia de San Luis, identificado catastralmente bajo los padrones N° 227, 226, 228, 277, 274, y 275 Receptoría N° 11 de la Localidad de Tilisarao (San Luis), SIN INSCRIPCIÓN DE DOMINIO, Parcela N° 7 con una superficie de 56 Ha. 6045,40 m², conforme surge del plano de fraccionamiento y mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N°3/365/17, de fecha: 09/04/2018.

Manifiestan que “el inmueble en cuestión lo adquirió Don Pedro José Avaro quien en vida fuera cónyuge y padre de las actoras lo que se corrobora con el Acta de Matrimonio y Certificados de Nacimiento que con la presente se acompañan mediante un contrato privado realizado en los años setenta y cuatro, luego al fallecimiento de nuestro padre y cónyuge continuamos nosotros ejerciendo la posesión del campo.- Continuando la posesión del transmitente por hace más de cuarenta años los cuales se ha continuado y mantenido la posesión del mismo en forma continua y pasiva e ininterrumpida. Todo se puede corroborar con las pertinentes constancias de las respectivas documentaciones que con la presente se acompañan.- El inmueble se ha ocupado en forma pública, ostentable y pacífica e ininterrumpida.- Surge de la prueba acompañada como lo son los pagos de los impuestos inmobiliarios de la que se agrega en autos, que hemos ejercido la posesión animus dominis en forma pública y pacífica y no interrumpida de manera ostentable por un plazo mucho mayor a los requeridos por la ley de fondo para la procedencia de la acción.- La publicidad de la posesión está dada por el hecho de que la misma ha sido ejercida con animus dominis y a la vista de todos los vecinos y colindantes. No ha sido furtiva ni clandestina, lo que se corroborará con las declaraciones testimoniales y demás prueba ofrecida y adjuntada.- A todo debemos sumarle la regularidad, ininterrumpida e incontable hechos posesorios llevados a cabo sobre dicho inmueble, tal como lo haría un verdadero dueño en amparo de su propiedad y son el resultado del uso natural del campo.- El inmueble se encuentra

cerrado perimetralmente con alambrados de cuatro hilos, posee dos tranqueras de madera. El inmueble rural es totalmente laborable. En el campo se siembra durante todo el año soja, maíz, etc. Las mejoras realizadas en el inmueble son las siguientes: 1) Arreglo y mantenimiento de todo el alambre perimetral. 2) Se mantiene el camino de acceso a la propiedad desde la Ruta Provincial N° 22 por medios propios ya que con el transcurso del tiempo y las lluvias este se deteriora.- Todos estos actos posesorios llevados a cabo y sumadas a las circunstancias que se acreditarán en la presente causa, evidencian que a lo largo de más 3 de cuarenta años, ostentamos y actuamos como verdaderos dueños, siendo reconocidos y respetados como tal por los vecinos y colindantes no habiendo sido molestados ni turbados jamás en el ejercicio de nuestros derechos.-". Agregan prueba documental y dejan ofrecida la demás que hace su derecho.

II. Que de la prueba ofrecida y colectada surge que:

Prueba Documental:

a) Se tuvo por agregada la documental acompañada a la demanda, la cual no fue impugnada ni desconocida. En detalle: Plano de Mensura N° 3/365/17, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Mario Francisco Ledesma, de fecha 05/04/2018.- Acta de Matrimonio de los Sres. Pedro José Avaro con Lidia Alicia Vega.- Actas de Nacimiento de Graciela del Carmen Avaro y de Nancy Leticia Avaro.- Certificado de Defunción del Sr. Pedro José Avaro.- Certificado de Avaluó fiscal de los Padrones N° 226, 227, 228, 274, 275 y 277.--Boletas de pago de Impuestos Inmobiliario y contribuciones especiales emitidas por DPIP.

Se acompañó en fecha 12/11/2018 informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad inmueble informando que no se registran gravámenes, limitaciones ni restricciones.

Prueba informativa:

Oficios al DPIP, informe acompañado en fecha 06/12/2024.

Prueba testimonial:

De los Sres./as. Suarez, Moreno Taylor y Cobo en fecha 24/02/2025, vecinos de los actores, quienes fueron coincidentes en cuanto a la ocurrencia de actos posesorios por más de veinte años, ampliaciones, mejoras y actos de conservación del inmueble y su posesión pública y pacífica.

Finalmente en actuación de fecha 11/12/2024 obra constatación sobre el inmueble

III. 1°) Que el solicitante al promover la demanda y en actuaciones posteriores acompañó la documentación contemplada por la Ley 14.159 art. 24 y mediante la prueba rendida han demostrado las condiciones generales inherentes a la viabilidad y procedencia de prescripción adquisitiva en el caso.

2°) Que los promovientes poseen capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 22, 1897 y 2551 CCyCN (52 y 3950 del Código Civil).

3°) Que el bien en cuestión es susceptible de ser adquirido por prescripción (art. 3952 Cód. Civ. conc. Arts. 1883, 1887, 1897 CCyCN).

4°) En fecha 04/12/2023 se acompañaron los edictos de ley. Según constancias de autos cumplimentó con lo dispuesto por arts. 914, 916 y 918 CPCCSL.

Que la parte actora ha probado haber ejercido la posesión pretendida de modo legítimo, esto es “animus domini” sobre el inmueble a usucapir, de forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, observándose el plazo de ley (art. 4015 Cód. Civ, actuales 1899 2565 CCyCN), ejerciendo actos posesorios tales como el sembrado y cultivo, alambrado, mantenimiento de caminos, pagos de impuesto inmobiliario y contribución especial, siendo asimismo el campo de explotación familiar, comenzando por el padre de las actoras, y luego continuado por su madre y ellas mismas; por lo que tengo por cierto que se han comportado como dueños exclusivo del inmueble por más de veinte años hasta la presentación de la demanda.

“Tiene dicho esta Sala que la prueba de la posesión comprende no sólo el “animus”, representado en este caso por el pago de impuestos a nombre del titular registral demandado, sino por el “corpus”, es decir, el elemento material constituido - entre otros actos- por la residencia efectiva en el inmueble a prescribir sin reconocer a ningún otro como dueño y la realización de actos tales como: construcciones, refacciones, levantamiento de cercos o muros medianeros, plantar árboles, alquilar el inmueble sin rendir cuenta de los alquileres a mandantes ni terceros, etc.; habiéndose mencionado el carácter riguroso y concluyente que debe tener la prueba testimonial cuando la restante prueba ofrecida es más débil, o la necesidad de acreditar por otros medios que no sea el solo testimonio, la posesión continua e

ininterrumpida por más de veinte años y hasta la fecha....” (Soler, Alberto y otro/a vs. Sucesores de Raúl Aniceto Macaya s. Prescripción adquisitiva vicenal/usucapión /// CCC Sala II, Azul, Buenos Aires; 05/04/2018; Rubinzel Online; 2-62393/2017; RC J 2052/18).

5º) Por lo señalado, sin perjuicio de que no compareciese persona alguna que pretenda derechos sobre el inmueble objeto de litis, se ha producido prueba respecto de los extremos necesarios para la viabilidad de la demanda, por lo cual corresponde tener por reconocidos y ciertos los hechos invocados por la parte actora (arts. 486, conc. 356 inc. 1º CPCCSL y art. 919 Cod. Civil, actual 263 CCyCN).

Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo requerido por las peticionantes, correspondiendo hacer lugar a la pretensión formulada encaminada a adquirir por prescripción adquisitiva veinteña el inmueble descripto en el memorial de demanda, quedando bajo su exclusiva responsabilidad y con los efectos de ley cualquier error u omisión en denunciar datos necesarios a los efectos de que la litis quedara constituida de otro modo y condiciones.

6º) Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido al actor por medio de este resolutorio, deberá oficiarse al Registro de la Propiedad Inmueble y demás Organismos que fueren menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones encaminadas a dar la baja de inscripciones anteriores y el alta de la inscripción dominial ordenada, asentando una nueva en su reemplazo a nombre de las actoras en la proporción reclamada.

IV. Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de photocopies que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumpliméntese con la Resolución N° 16 – STJSL-AA- 2014 (cc. art. 921 del CPCC), quedando a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de la colocación de cartel indicativo previsto en el art. 921 del CPCC.

V. 1º) Que, en materia de gastos y costas causídicas, corresponde que las mismas sean a cargo del promoviente.

2º) En materia de honorarios, previo a la regulación de los mismos, los

profesionales intervenientes deberán cumplimentar con lo establecido en el art. 26 L.H. Asimismo, deberá acreditar inscripción por ante DPIP-IIBB y situación tributaria en AFIP (conc. art. 9 y Ley de Honorarios) vigente.

Por lo indicado, y normas jurídicas citadas;

RESUELVO: **I)** Hacer lugar a la demanda de posesión veinteñal iniciada por las Sras. LIDIA ALICIA VEGA D.N.I. N° 3.273.877, NANCY LETICIA AVARO D.N.I. N° 22.477.782 y GRACIELA DEL CARMEN AVARO D.N.I. N°20.134.692. **II)** Declarar que las Sras. NANCY LETICIA AVARO D.N.I. N° 22.477.782 y GRACIELA DEL CARMEN AVARO D.N.I. N°20.134.692 adquirieron en fecha 14/06/2018 el dominio por prescripción veinteñal del inmueble rural sito en Ruta Provincial N° 22, “Establecimiento la Rinconada”, Partido EL Morro, Departamento General Pedemera de la Provincia de San Luis, identificado catastralmente bajo los padrones N° 227, 226, 228, 277, 274, y 275 Receptoría N° 11 de la Localidad de Tilisarao (San Luis) a nombre de Agapito Vargas, Félix Vargas, Geronima Vargas De Rocha, Saturnina Vargas, Maximina Vargas; SIN INSCRIPCIÓN DE DOMINIO, con una superficie de 56 Ha. 6045,40 m², conforme surge del plano de fraccionamiento y mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N°3/365/17 Parcela N° 7, medidas 1-2= 390,26 m.; 2-3=1444,50 m.; 3-4= 389,74 m.; y 4-1= 1464,70 m.; lindando al Este con padrón 11-921689 y 11-921690 , al Oeste con padrón 11-921192, al norte con Ruta Provincial N° 22, y al Sur no se localiza padrón ni propietario. **III)** Ordenar la cancelación de toda registración catastral anterior que pudiere existir vinculada con esta fracción de terreno referenciada y que se proceda a dar el alta de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de conformidad a lo declarado en la presente sentencia, asentando la misma a nombre de las Sras. NANCY LETICIA AVARO D.N.I. N° 22.477.782 y GRACIELA DEL CARMEN AVARO D.N.I. N°20.134.692, debiendo a sus efectos oficiarse a las Reparticiones y Organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones al efecto. **IV)** Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumpliméntese con la Resolución N° 16 – STJSL-AA- 2014 (cc. art. 921 del CPCC), quedando a cargo de la parte interesada,

el cumplimiento de la colocación de cartel indicativo previsto en el art. 921 del CPCCSL. **V)** Gastos y costas causídicas a los promovientes, dejando diferida la regulación de honorarios de los profesionales intervenientes hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredeite situación tributaria e inscripción ante la AFIP y DPIP/IIBB debidamente actualizada. **VI)** Notifíquese.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por el Dr. Geremias Pablo Férez. Juez. -