

*Poder Judicial San Luis*

**JUZGADO CIVIL, COMERCIAL, AMBIENTAL Y LABORAL DE LA TERCERA  
CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL CON ASIENTO EN CONCARAN, SAN LUIS.-**

EXP 375322/21

"SANCHEZ ROSSI GONZALO Y SANCHEZ DELFINA C/ORTIZ MARTHA ELENA Y  
ZAPATA PEDRO REGALADO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA "ORALIDAD""

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO SESENTA**

CONCARÁN, SAN LUIS, diecinueve de diciembre de dos mil veinticinco.-

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: " SANCHEZ ROSSI GONZALO Y SANCHEZ DELFINA C/ORTIZ MARTHA ELENA Y ZAPATA PEDRO REGALADO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA "ORALIDAD" EXP 375322/21, traídos a despacho a fin de dictar sentencia definitiva.

**RESULTANDO:** Que en fecha 23/10/2021 se presentan por derecho propio GONZALO SANCHEZ ROSSI, D.N.I. Nº33.653.130 y DELFINA SANCHEZ, D.N.I. Nº34.700.877, con el patrocinio letrado de la Dra. María Victoria ALBORNOZ, a promover formal demanda de prescripción adquisitiva veinteañal, en contra de la Sra. ORTIZ MARTHA ELENA D.N.I. N° 16.282.532 y del Sr. PEDRO REGALADO ZAPATA y/o quien se considere con derecho tendiente a obtener título suficiente sobre un inmueble ubicado en el lugar denominado Punta de Alto, Zona Rural Tilisarao, Partido de Renca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/108/20, confeccionado por el Ing. Agrimensor Gonzalo Sánchez Rossi, se designa como "PARCELA 772", con los siguientes **LINDEROS:** al Norte linda con Martha Elena Ortiz (Pd. Nº1663- Rec. Tilisarao, Parc.11- Plano Nº4-104-2020); Sur: con Martha Elena Ortiz (Pd. Nº1565- Rec. Tilisarao, Parc 10- Plano 4-103-2020); al Este linda con Camino Vecinal; y al Oeste linda con Barranca del Carrizal.

**MEDIDAS LINEALES:** punto A-B: 1318,99m; punto B-C: 135,56m; punto C-D: 1324,21m, punto D al A: 133,90m. **SUPERFICIE TOTAL:** DIECISEIS HECTAREAS CON OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (16 has. 8740 m<sup>2</sup>).

Tal superficie del inmueble así individualizado afecta: 1) Totalmente con 16 has.8740m<sup>2</sup>, el Padrón Nº1682- Rec. Tilisarao de una superficie total de 16 has.8740m<sup>2</sup>, a nombre de PEDRO REGALADO ZAPATA, inscripto en el RPI en el

Tomo 20 de Chacabuco- Fº 355- Nº3558 (Fracción Primera).- 2) Totalmente con 16 has.8740m<sup>2</sup>, el Padrón Nº3337- Rec. Tilisarao de una superficie total de 17 has, a nombre de MARTHA ELENA ORTIZ, sin inscripción de dominio.- 3) El padrón 3337 de la Rec. De Tilisarao (sin inscripción de dominio) se corresponde con la ubicación del padrón Nº1682 de la Rec. De Tilisarao (con título), es decir corresponden al mismo inmueble.-

Relatan hechos: "El inmueble objeto de autos fue adquirido por los Hermanos y actores: Sr. GONZALO SANCHEZ ROSSI y por la Sra. DELFINA SANCHEZ, en fecha 26 de enero de 2021 en una Compraventa y Cesión, mediante Escritura Nº4, pasada ante escribano Omar Antonio Fenoglio e inscripta registralmente en fecha 16/03/2021. La cesión de esos derechos y acciones posesorios permite la accesión con la posesión de su sucesor a título singular, por la necesidad de una causa que las vincule. 1. En primer lugar los derechos posesorios cedidos a nuestro favor, por parte de la Sra. MARTHA ELENA ORTIZ DNI: 16.282.532, le correspondió dicho inmueble en cuestión ( Parcera 772), por compra que en mayor extensión realizara al Sr. CENTENAC ALFREDO BENITO DNI: 11.232.216, lo que se instrumentó en Escritura Pública N° 418 de fecha 8 de Octubre del año 2004, labrada por el escribano Público Gustavo Federico Amieva, encontrándose la misma inscripta en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Nº 3337, de la receptoría de Tilisarao, Escritura que también acompañamos.- 2. El vendedor del punto anterior, CENTENAC ALFREDO BENITO, adquiere el inmueble descripto, por compra que hiciera al Sr. CLIVER EVER AGUILERA DNI: 6.792.376, en virtud de Escritura Nº99, de fecha 23 de Junio de 1998, pasada ante Escribano Felipe Dante Aviani.- 3. Asimismo queremos informar que el inmueble objeto de autos es una fracción que pertenece a un campo de mayor extensión adquirido también a nuestros nombres -GONZALO SANCHEZ ROSSI y DELFINA SANCHEZ-, en la compraventa de la Escritura Nº 4, de fecha 26 de enero de 2021, pasada ante escribano Omar Antonio Fenoglio e inscripta registralmente en fecha 16/03/2021, dicho inmueble de mayor extensión encierra por su costado Norte y Sur, la PARCELA 772 objeto de autos, siendo esta parte cotitulares de la PARCELA 11 del Plano 4/104/20 y de la PARCELA 10 del Plano 4/103/20. En la escritura mencionada también acompañamos los planos de la compraventa y cesión formulada en la misma... Las mejoras realizadas por esta parte: Luego de la compraventa y cesión de fecha 26/01/2021 continuamos con la posesión del inmueble rural localizado previamente objeto de autos, pagando los impuestos del mismo, LA PARCELA 772, se encuentra cerrada en sus costados Este y Oeste, ya que pertenece a un campo de mayor extensión mencionado anteriormente en el Punto IV, inc. 3), a lo largo de los años se procedió a cerrarlo por sus cuatro costados con alambrado de cinco hilos con

*Poder Judicial San Luis*

postes y varillas de algarrobo y eucalipto, trabajando todos esos años en las tierras del inmueble para uso exclusivo de cultivo, hemos continuado con la posesión realizado mejoras en el mismo, como la instalación de un molino y un tanque para el almacenamiento de agua. El campo de mayor extensión dentro de donde se encuentra el inmueble objeto de autos posee una vivienda con dos puesteros para el cuidado del mismo..."

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

Ofrece prueba. Acompaña documental.

Funda en derecho.

En fecha 10/12/2021 el OCTJ contesta la vista conferida, practica liquidación, en fecha 20/12/2021 acompañan comprobante de pago correspondiente a Tasa de Justicia, dando cumplimiento con lo dictaminado por el OCTJ.

En fecha 07/02/2022 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de PEDRO REGALADO ZAPATA y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC).

En fecha 29/06/2022 obra cedula de notificación diligenciada dirigida a los colindantes.

En fecha 22/06/2022 obran diligenciados vía Tramix oficios dirigidos a: DGRPI a fin de que tome razón por nota marginal del inicio del presente juicio en fecha 05/08/2022 contesta que se tomó razón en forma definitiva conforme lo dispuesto por el Art. 1905 del CCy CN cuyos Datos de Inscripción: Tomo 232 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 421 - Número 806; al Gobierno de la Provincia de San Luis Fiscalía de Estado; y a la Secretaría de Medio Ambiente y Parque contestando en fecha 29/06/2022 que "Luego de consultar y analizar la base de datos que posee el cuerpo técnico, se concluye que el inmueble no se encuentra afectado por normativas de Parques Provinciales".-

En fecha 03/08/2022 obra acta de colocación del cartel indicativo del inicio del presente proceso realizada por la Juez de Paz Lego María Gabriela Sanchez. Acompaña fotografías.

En fecha 25/08/2022 obra notificación a la Municipalidad de Tilisaraao del inicio del presente juicio.

En fecha 23/05/2023 se ordena producir información sumaria a fin de dar con el ultimo domicilio del demandado, en fecha 10/08/2023 el Sr. Fiscal contesta la vista conferida manifestando que no tiene objeciones que formular a la solicitud de aprobación de la

Información Sumaria rendida en autos, debiendo continuar con el trámite que por derecho corresponda. En fecha 15/08/2023 se aprueba la información sumaria rendida en autos respecto del demandado Sr. Pedro Regalado Zapata.

En fecha 10/10/2023 y 14/08/2024 acompaña publicación de edictos en El Diario de la República y en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 911 y 912 del C.P.C.C. y constancia de exhibición de edicto en el edificio de la municipalidad de la localidad de Tilisarao en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 915 C.P.C.C.

En fecha 27/09/2024 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, asume en virtud a lo dispuesto en el Art. 917 del CPCyC la participación en los presentes obrados en representación de los ausentes.

En fecha 04/12/2024 se lleva a cabo la audiencia preliminar en la cual se provee la prueba ofrecida.

En fecha 27/02/2025 la Juez de Paz de Tilisarao acompaña acta de inspección ocular llevada a cabo en el inmueble de autos.

En fecha 11/03/2025 acompaña Libre Deuda inmobiliario al 31/12/2025 de los Padrone 3337/5 y 1682-9, como así también Informe Catastral e Informe de Dominio de fecha 11/03/2025: "INFORMO: Al Tomo: 20 de Chacabuco Folio: 355 Número: 3558 en fecha 26/09/1939 se le adjudica a: "PEDRO REGALADO ZAPATA" dos fracciones de campo ubicadas en el Ptdo. de Renca en el lugar denominado "Punta del Alto" Dpto. Chacabuco de esta Pcia. de San Luis ; de la Ptda. 1° una Sup. de: 16Has. 87as. 40cas. y Ptda. 2° una Sup. de: 29Has.37as.60cas. sobre una Sup. total de: 370Has. mas o menos.- MODIFICACIONES: No se registran....".

EN FECHA 12/03/2025 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa donde se toman las testimoniales ofrecidas de los Sres. Cavallera Yael Roy, Bustamante Juan Pablo y Bertola Luis Guillermo. Obra el informe de secretaria de la prueba producida. Clausura de la etapa de prueba.

En fecha 23/04/2025 presenta alegatos la parte actora.

En fecha 23/05/2025 acompaña informe emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales: "Sobre la base de antecedentes y Registro Gráficos obrantes en el Sistema de Información Geográfica al día de la fecha; y en referencia al pedido de informe del plano 04-108-2008. Se comunica: Que en el inmueble que se está afectando por el plano antes mencionado, identificado tributariamente con padrón origen 11-1682 y 3337: ANTERIOR Registra superposición parcial a la parcela A del plano de posesión 04-24-2004 al día de la fecha y total a la parcela 1 del plano de posesión 04-5100-1969. POSTERIOR NO Registra nueva afectación y/o

*Poder Judicial San Luis*

superposición/modificación del plano al día de la fecha."

En fecha 30/05/2025 se clausura la etapa de prueba y se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la presente 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-USUCAPIÓN, 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-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- 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 debe 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 la pretensión del actor, esto es, la declaración de adquisición del dominio por prescripción veinteañal del inmueble objeto de autos.

La acción de prescripción adquisitiva veinteañal, como legalmente corresponde al supuesto acreditado según informe de dominio e informe catastral, es en contra de en contra de PEDRO REGALADO ZAPATA y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

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.

Los actores como manifiestan, y conforme a la documental que obra en autos, adquieren la posesión del inmueble objeto de autos, en las condiciones que resultan de los mismos obrados, en calidad de dueños, siendo de estado civil solteros conforme lo expresaran, y con dinero proveniente de donación de su padre, en fecha 26/01/2021, mediante Escritura Nº4 autorizada por el escribano Omar Antonio FENOGLIO e inscripta en el RGPI en fecha 16/03/2021, de la Sra. MARTHA ELENA ORTIZ a quien le correspondió dicho inmueble por compra que en mayor extensión realizara al Sr. CENTENAC ALFREDO BENITO, lo que se instrumentó en Escritura Pública N° 418 de fecha 8 de Octubre del año 2004, labrada por el escribano Público Gustavo Federico AMIEVA. El Sr. CENTENAC ALFREDO BENITO, adquiere el inmueble descripto, por compra que hiciera al Sr. Cliver Ever AGUILERA, DNI: 6.792.376, en virtud de Escritura N°99, de fecha 23 de Junio de 1998, pasada ante Escribano Felipe Dante AVIANI.

La cesión de esos derechos y acciones posesorios permite la accesión con la posesión de su sucesor a título singular, por la necesidad de una causa que las vincule.

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

*Poder Judicial San Luis*

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 **DOCUMENTAL:** INFORME DE COLINDANTES: NORTE y SUR: Sanchez Delfina y Sanchez Rossi Gonzalo; ESTE: camino vecinal y OESTE: Barranca del Carrizal. Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales NO AFECTA INMUEBLES FISCALES. Escritura de compraventa y Cesión N° cuatro de fecha 26/01/2021, por ante el Escribano Autorizante Omar Antonio Fenoglio, titular del Registro N° 48, de la provincia de San Luis, por la cual Martha Elena Ortiz vende a Delfina Sanchez y a Gonzalo Sanchez Rossi dos inmuebles y cede todos los derechos y acciones posesorios que le corresponden sobre un inmueble rural ubicado en el lugar denominado “Punta del Alto”, Partido Renca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, individualizado como PARCELA 772 del Plano 4/108/20. Copia de documento de identidad de los actores. Estudio de antecedentes de titularidad. Informe catastral. Certificado de Avalúo. Libre deuda de la DPIP Area Rentas. Impuestos inmobiliarios. Informe de Dominio expedido por la DGRPI de la provincia de San Luis. Plano de mensura 4/108/20 ordenado por los actores. Escritura de compraventa y Cesión de Derechos y Acciones N° 99 de fecha 23/06/1998, por ante el Escribano Autorizante Felipe Dante Aviani, Titular del Registro N° 32, cuyo adquirente es el Sr. Benito Alfredo Centenac y el transmitente es el Sr. Cliver Ever Aguilera.

Con relación a la prueba testimonial: Primer testigo: Luis Guillermo Bertola por las generales de la ley no le comprenden. Dice conocer el inmueble, se ubica por el camino que va a la estancia de don Cignetti, cerca del campo de Eduardo Sánchez, he ido a hacer trabajos al campo de autos, Eduardo Sánchez es el padre del actor, pertenece a Tilisarao. Quien es el poseer actual del campo: El poseedor Gonzalo y Delfina Sánchez desde hace mucho tiempo, debe hacer 15/20 años la lonja de este juicio está en un campo de mayor extensión que pertenecía a Centenac. Para que diga de las mejoras: alambrado perimetral, antes no sabía tener nada, está trabajado sembrado con pasturas, se ve de la calle. Si conoce alguna otra persona que se haya considerado dueña del campo: “No, no, nunca lo vi o lo escuché anteriormente; Centenac y ahora ellos. Para que diga si ha visto a los actores realizar mejoras dentro del inmueble: si los he visto , cuando están sembrando , o cuando estaban haciendo los alambrados, llevando materiales. Si sabe cómo lo hubieron a este campo los

actores: "Tengo entendido que le compraron a Centenac. Esta fracción la compraron después."

Segundo testigo: Yael Roy Cavallera. Afirma no comprenderle las generales de la ley.. Preguntado si conoce el inmueble, contesta que sí lo conoce: "...saliendo de Tilisarao, yendo al matadero, curva al puente de hierro, pasando la barranca para el lado norte de la calle, preguntado de la superficie: el total completo serán unas 80 hectáreas, y del que se habla ahora serán unas 15/16 hectáreas". Dice haber trabajado en ese campo, cosechaba maíz, soja. Una parte sembraba Gonzalo, antes Centenac. Preguntado por las mejoras: alambre, sembrado. Se siembra todos los años. Preguntado quién siembra ahora: "Gonzalo, antes sembraba el anterior dueño que no recuerdo como se llama... esposo de la Sra. Ortiz. Cuando lo vende Rodríguez lo compra González. Centenac era el dueño anterior a Rodríguez, el esposo de Martha." Preguntado del tiempo que lo han tenido Centenac, Rodríguez y después Sanchez: Puede ser 20 años... o más., no sé bien... 15 años o 20... yo no sé cuándo lo compra Rodríguez". Desde cuándo ubica a Centenac en el campo: "Es mi tío; de toda la vida.. Preguntado si Centenac es quien le vende a Rodríguez y éste a Sánchez: dice que "así es". Si sabe si en algún momento estando Centenac, Sánchez Rossi y/o Sánchez hayan tenido algún problema que alguien haya invocado derecho sobre el campo: "No, que yo sepa no". Preguntado, afirma que la posesión de Centenac, Rodriguez, y luego Sanchez ha sido continua. Preguntado si antes estaba sembrado por alguien más, además de los actores: "Sí. Por Rodríguez y Centenac. Esto era público." Como sabe lo que cuenta: "Porque yo sabía cosechar ahí con mi tío la parte de mi tío Centenac; después he ido a hacer servicios."

Tercer testigo: Juan Pablo Bustamante. Declara que no le comprenden generales de la ley. Describe la ubicación del inmueble: "En la localidad de Tilisarao, al naciente." Que sus linderos son: "...Ortiz, Cigneti, Sánchez, el padre del actor, y Giorgis. Preguntado por las mejoras, afirma que "Han hecho alambre."; que tiene sembrado. Preguntando cómo llegan los actores al campo, contesta: "Lo compraron a Martha, yo conozco a la familia de Martha Ortiz y Rodríguez, de ahí conozco el campo." Cuándo le vende Martha Ortiz a los actores: "Aproximadamente tres, cuatro años atrás." Desde cuándo estaba Martha Ortiz en el campo: "Cuatro años antes de los cuatro anteriores." Y antes de Martha Ortiz quién estaba en estos campos?: "Acá yo no vi nunca a nadie, yo vi a Rodríguez que es quien hizo la casa." Rodríguez desde qué tiempo estuvo en ese campo: "Lo compraron hace unos 8 años atrás, tal vez me quedo corto." Y antes de Rodríguez quién estaba: "bien no sé." Conoce a Pedro Regalado Zapata?: No. Sabe si alguien en alguna oportunidad le ha reclamado derecho sobre el campo a los Sres. Sanchez, o Rodriguez-Ortiz: "No, nunca hubo problema." Sabe si alguna otra persona

*Poder Judicial San Luis*

ha interrumpido la posesión de Rodríguez-Ortíz, Sánchez: “No, siempre han sido ellos.” Dice conocer lo manifestado por frecuentar la zona.

En fecha 26/02/2025 “la Juez de Paz Lego de Tilisarao, Sra. María Gabriela Sánchez, constituida en el inmueble ubicado en PUNTA DE ALTO, zona rural de Tilisarao, departamento Chacabuco, provincia de San Luis, a fin de realizar una inspección ocular, de la cual informo: el cartel está colocado en lugar visible hacia terceros Abre la tranquera de ingreso el Sr. Sanchez Rossi Gonzalo D.N.I.: 33.653.130 (que exhibe y adjunto foto), en calidad de dueño. Dicha parcela está destinada exclusivamente la agricultura, no cuenta con vivienda alguna. La tranquera de ingreso está ubicada en cercanía del PUNTO “B” del plano mensura 4/108/20 firmada por el Ingeniero Agrimensor Sánchez Rossi Gonzalo- Matricula N°318 C.A.S.L. Al **ESTE**: se encuentran los PUNTOS “B” y “C”, sobre camino vecinal sin nombre, sin pavimentar, con cerramientos de varillas de madera y 6 hilos de alambre liso; al **OESTE**, con límite de la Barranca “Del Carrizal”, se encuentran los PUNTOS “A” y “D” que cuenta con el mismo tipo de cerramiento de varillas de madera y 6 hilos de alambre liso; al **NORTE** desde el PUNTO “A” al PUNTO “B” no posee cerramiento y al **SUR** desde el PUNTO “C” al PUNTO “D” no posee cerramientos, por estar unificados con PARCELA N°11 al norte Y PARCELA N° 10 al sur ya que dichos terrenos están destinados a la producción agrícola. Todo de conformidad a lo ordenado por S.S en los autos mencionados.” Acompaña fotografías.

A esta altura del desarrollo corresponde abordar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la doble publicación por edictos (en diario, B.O., municipalidad) 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.

V. Ya demostrado el Animus Domini 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 realizar actividad de agricultura, tener cerramiento perimetral, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrúa Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese Biocca NNF 91013227).

En autos, el actor ha demostrado en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto que satisfacen -por aplicación del instituto de la accesión de posesiones- el tiempo de posesión continuada por más de veinte años, en forma pública y pacífica sobre el inmueble, 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 parte actora 26/01/2021 en la cual se firmo la Escritura de compraventa y Cesión de Derechos y Acciones Posesorias N° cuatro por la cual los actores adquieren los derechos sobre el inmueble de 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, corresponde regular los honorarios devengados por el profesional interveniente 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 Poder Judicial San Luis abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente. –

*Poder Judicial San Luis*

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 los Sres. **SANCHEZ ROSSI GONZALO**, titular del Documento Nacional de Identidad Numero 33.653.130, C.U.I.L. Número 20- 33653130-7, nacionalidad argentina, nacido el 12 de julio de 1988, domiciliado en Avenida Fuerza Aérea, sin número, Parque, de la Localidad de Concarán, Provincia de San Luis, de estado civil soltero, y **SANCHEZ DELFINA**, titular del Documento Nacional de Identidad Numero 34.700.877, C.U.I.L. Númerõ 27-34700877-5, nacionalidad argentina, nacida el 19 de junio de 1990, domiciliada en Ruta Nacional 158, kilómetro 229, Manzana 230 Lote 101 sin número, Las Cortaderas, General Cabrera, Provincia de Córdoba, de estado civil casada, con **DAGATTI MAXIMILIANO NICOLAS**, titular del Documento' Nacional de Identidad Numero 31.677.979, C.U.I.L. Número 20-31677979-5 han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en el lugar denominado Punta de Alto, Zona Rural Tilisarao, Partido de Renca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/108/20, confeccionado por el Ing. Agrimensor Gonzalo Sanchez Rossi, se designa como "PARCELA 772", con los siguientes **LINDEROS**: al Norte linda con Martha Elena Ortiz (Pd. Nº1663- Rec. Tilisarao, Parc.11- Plano Nº4-104-2020); Sur: con Martha Elena Ortiz (Pd. Nº1565- Rec. Tilisarao, Parc 10- Plano 4-103-2020); al Este linda con Camino Vecinal; y al Oeste linda con Barranca del Carrizal. **MEDIDAS LINEALES**: punto A-B: 1318,99m; punto B-C: 135,56m; punto C-D: 1324,21m, punto D al A: 133,90m. **SUPERFICIE TOTAL**: DIECISEIS HECTAREAS CON OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (16 has. 8740 m<sup>2</sup>).

Tal superficie del inmueble así individualizado afecta: Totalmente con 16 has.8740m<sup>2</sup>, el Padrón Nº1682- Rec. Tilisarao de una superficie total de 16 has.8740m<sup>2</sup>, a nombre de **PEDRO REGALADO ZAPATA**, inscripto en el RPI en el Tomo 20 de Chacabuco- Fº 355- Nº3558 (Fracción Primera).- Totalmente con 16 has.8740m<sup>2</sup>, el Padrón Nº3337- Rec. Tilisarao de una superficie total de 17 has, a nombre de **MARTHA ELENA ORTIZ**, sin inscripción de dominio.- El padrón 3337 de la Rec. De Tilisarao (sin inscripción de dominio) se corresponde con la ubicación del padrón Nº1682 de la Rec. De Tilisarao (con título), es decir corresponden al mismo inmueble.-

2.- Imponiendo las costas a los actores; por lo considerado.

3.-Regular los honorarios devengados por la Dra. MARIA VICTORIA ALBORNOZ 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.

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 Parcela 772 del Plano de Mensura N° 4/108/20, *datos de inscripción:* Tomo 232 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 421 - Número 806.-

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.- Oportunamente, 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 ARCHÍVESE.

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA - Juez – Juzgado Civil, Comercial, Ambiental y Laboral N°1, Cfr. Ley Nac. 25506; Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico, no siendo necesaria la firma manuscrita.

*Poder Judicial San Luis*