

Poder Judicial San Luis

EXP 378711/21

"ALBET ANDREA VANINA DEL CARMEN Y OTROS C/ PEREZ PRAXEDES S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CIENTO CINCUENTA Y NUEVE

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

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "**ALBET ANDREA VANINA DEL CARMEN Y OTROS C/ PEREZ PRAXEDES S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - ORALIDAD**" EXP. N° 378711/21 traídos a despacho para dictar sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que en fecha 28/12/2021 comparecen los Señores ZANABRIA CARMEN D. N. I. N° 12.699.074, ALBET ANDREA VANINA DEL CARMEN D.N.I. N° 36.152.668, ALBET JORGE RICARDO D.N.I. N° 30.373.380, ALBET OSCAR ALBERTO D.N.I. N° 32.987.699 y ALBET LUCIANO D.N.I. N° 41.920.494, por propio derecho y con el patrocinio letrado de la Dra. Paola VILA promueven demanda de PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, en contra de Pérez Praxedes y/o quien se considere con derecho, en relación a un inmueble urbano ubicado en Calle Granaderos Puntanos s/Nº entre calles Falucho y Carlos Garro de la localidad de Villa del Carmen, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis el que se individualiza como Parcela "5" en el plano de mensura N° 4/43/21, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Mauricio T. Aguil, Mat. N° 290, de fecha 05 de Julio de 2021, el mismo limita al Norte: Parcela 10 PraxedesPéres o Pérez (hijo), Pd. 330.220.- Recep. Tilisarao Pl. N° 4/14/91, Sur: Calle Granaderos Puntanos tierra-ancho-16,00m; Este: Parcela N° 11 PraxedesPéres o Pérez (hijo), Pd. 330.221.- Recep. Tilisarao Pl. N° 4/14/91 y al Oeste Parcela 10 PraxedesPéres o Pérez (hijo), Pd. 330.220.- Recep. Tilisarao Pl. N° 4/14/91. Con una superficie total de MIL CUATROCIENTOS UN METRO CON SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (1.401,78 M2).

Constando con las siguientes medidas lineales: del punto 1 al punto 2: 26,06 m.; del punto 2 al punto 3: 53,43 m.; del punto 3 al punto 4: 26,44 m. y del punto 4 al punto 1: 40,26 m.. Empadronado a los efectos fiscales bajo el N° 330.221 a nombre de Praxedes Pérez hijo. Inscripto al Tº 15, Inscr. 2da, de Chacabuco, Fº 159, N° 2.016.-

En cuanto a los antecedentes relatan: el inmueble objeto de Litis lo adquirió La Sra. Carmen Zanabria junto a su cónyuge el Sr. Henrry Ricardo Albet vivieron ahí desde que contrajeron matrimonio el 30 de Septiembre de 1.983. Luego nacieron sus hijos a saber: Albet Andrea Vanina del Carmen, Albet Jorge Ricardo, Albet Oscar Alberto y Albet Luciano. El Sr. Henrry Ricardo Albet falleció el 13 de Agosto de 2019; todo se acredita con el Acta de Matrimonio, Certificados de Nacimiento de los hijos y Acta de Defunción. Todos son continuadores de toda la vida de la posesión que ejerciera el abuelo materno de Henrry Ricardo Albet don Praxedes Pérez titular del Padrón N° 330.221 y de la suegra de Carmen Zanabria y abuela paterna de los hermanos Albet doña Eva Evangelina Pérez (fallecida), todo se acredita con las Actas de Defunción y Certificado de Nacimiento del Sr. Henrry Ricardo Albet. Toda la vida los actores mantuvieron y vivieron ahí. En el inmueble se encuentra una vivienda compuesta por una cocina, tres dormitorios, dos baños uno instalado y otro en desuso, un pasillo. La casa está construida con material de adobe con techo de zinc, con pisos de mosaicos, las aberturas son de madera y aluminio. Es una construcción antigua y muy bien mantenida. El patio es amplio con plantas de frutales y flores, se encuentra todo desmalezado y en buen estado de mantenimiento y conservación. Se pagan los correspondientes impuestos Provinciales y Municipales, por lo que podemos decir que es un inmueble, que integra el circuito urbano y económico de Villa del Carmen. Los actores continúan la posesión que ejerciera su abuela Eva Evangelina Pérez y sus padres Henrry Ricardo Albet y Carmen Zanabria por más de 42 años; siendo reconocidos y respetados como tal por los vecinos y colindantes no habiendo sido molestados ni turbados jamás en el ejercicio de sus derechos.

Fundan en derecho. Acompañan documental. Ofrecen prueba.

En fecha 08/03/2022 acompañan estudio de título.

Y proveyendo presentación de fecha 17/03/2022 de la Dra.

Poder Judicial San Luis

VILA el Juzgado tiene por promovida demanda de prescripción veinteañal, en contra de PRAXEDES PÉREZ y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, ordenando medidas.

Los actores acompañan oficio librado a la Municipalidad de Villa del Carmen, diligenciado en fecha 22/04/2022 y acompañan Acta de colocación de cartel indicativo en fecha 15/06/2022.

En fecha 07/07/2022 se agrega contestación Oficio Secretaria de Medio Ambiente.

En fecha 26/10/2022 se ordena agregar edictos publicados en Diario La República y B.O.

El día 13/03/2023 la Señora Defensora Oficial en lo Civil; Comercial, Ambiental y Laboral de esta III Circunscripción Judicial asume la representación de los ausentes, solicitando medidas.

En fecha 23/06/2023 la Señora Defensora Oficial solicita nuevas medidas y se ordena correr nuevamente vista a la Sra. Defensora Oficial Civil a los fines “que asuma la representación que por ley corresponda”, representación de los ausentes que es asumida por dicha funcionaria en contestación de vista en fecha 16/09/2024.

En fecha 28/02/2025 se ordena recaratular la causa atento el comunicado del fallecimiento de la actora Sra. Carmen Zanabria, el cual fue comunicado en fecha 22/02/2025.

En fecha 21/03/2025 se provee la prueba ofrecida en AP designada al efecto. El día 22/04/2025 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en relación al plano 04-43-2021: “El inmueble que se está afectando por el plano antes mencionado NO Registra nueva afectación y/o superposición/modificación posterior del plano hasta la fecha”, informe de dominio y certificado de libre deuda del Padrón 11-330221.

Se agrega INSPECCIÓN OCULAR encomendada a la Señora Juez de Paz de Villa Larca en fecha 28/04/2025, practicada en fecha 23/04/2025.

En fecha 24/06/2025 se lleva a cabo Audiencia de Vista de

Causa con clausura.

Por decreto del día 23/07/2025 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, el que firme y consentido deja la causa en estado de resolver.

CONSIDERANDO: I.- Corresponde señalar ab initio 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 que 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, 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 Gross-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, cuya acreditación "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 merituar las pruebas ofrecidas y producidas en autos. El análisis de las pruebas aportadas por los actores, forman un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión

Poder Judicial San Luis

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 4/43/21, confeccionado por el Ing. Agrim. Mauricio T. AGUIL, de fecha 05/07/2021. -Copia certificada de DNI de los actores. Acta de Matrimonio. Certificados de Nacimiento de los actores. Actas de Defunción de Henrry Ricardo Albet y de doña Eva Evangelina Pérez -Informe de Dominio otorgado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Boletas de pago de Impuesto Inmobiliario.-

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testigos son coincidentes en sus testimonios: conocen a los actores; conocen el inmueble, su ubicación, sus linderos, y luego lo reconocen en el plano de mensura 4/43/21 que se les exhibe. BAIGORRIA MARIO BASILIO el testigo individualiza el inmueble, “indica donde se encuentra ubicado en Calle Granderos Puntano entre Calles Carlos Garro y Falucho en Villa del Carmen, que los hermanos Albet lo tienen desde que nacieron porque ahí vivían sus padres Henrry Albet y Carmen Zanabria desde el año 1982/1983 más o menos cuando se casaron sus padres, en cuanto a las mejoras tienen una cierre perimetral plantaciones, arboles, han realizado refacciones en la casa donde viven ellos, yo vivo a dos cuadras de ahí, las mejoras fueron realizadas por los hermanos Albet, yo sé porque soy vecino del pueblo he vivido toda la vida ahí, nunca se presentó nadie invocando derechos sobre este inmueble, siempre han estado ellos los hermanos Albet”. La testigo MARÍA DE LOS ANGELES ARIAS dice lo siguiente “soy conocida de los actores, vivo en el pueblo hace más de 40 años, el inmueble se encuentra en calle Granderos Puntanos entre Falucho y Carlos Garro, los hermanos Albet han nacido ahí, están de toda la vida, cuando yo vine a Villa del Carmen los padres de los hermanos Albet ya estaban ahí, en el inmueble hay una casa que están refaccionando la han

mejorado porque es una casa bastante antigua han hecho mejoras han ampliado habitaciones, considero dueño a los chicos Albet Jorge, Andrea, Oscar y Luciano, no hay nadie que se considere como dueño solo los hermanos Albet, esto lo saben todos los vecinos". El testigo OSFALDO EDUARDO BARROSO manifiesta "los conozco a los actores, vivo en el pueblo hace más de 50 años, el inmueble se encuentra en calle Granderos Puntanos entre Falucho y Carlos Garro antes Lavalle de Villa del Carmen, los hermanos Albet viven ahí desde toda la vida, desde que casaron sus padres se fueron a vivir ahí en al año 1983 o 1984 no recuerdo bien, los hermanos Albet han arreglado, han cambiado puertas ventanas, ha cerrado perimetralmente, hay una tranquera de color rojo, posee plantaciones. Solo considero a los hermanos Albet dueños de ahí, yo vivo a unas cuatro cuadras de ahí. Los hermanos Albet tienen este inmueble por herencia de sus padres Henrry Albet y Carmen Zanabria".

La Señora Paola Adaro, Juez de Paz con jurisdicción en Villa del Carmen, practica la Inspección Judicial del inmueble objeto de Litis, con el plano de mensura 4/43/21 a la vista en fecha 23/04/2025, agregándose el resultado de la misma en fecha 28/04/2025. De ella surgen corroborados los hechos invocados en la demanda y los dichos de los testigos que han declarado en autos.

Los actos posesorios, conforme resulta acreditado, han sido ejercidos por los actores por más del término legalmente requerido, por accesión que surge probada con la documentación y Actas agregadas en los presentes autos.

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 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, 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

Poder Judicial San Luis

derecho real de dominio, correspondiendo por ende hacer lugar a la pretensión de la parte actora.-

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de los actores el año 1983, año invocados por los actores en su escrito inicial de demanda teniendo en cuenta la fecha de matrimonio de los padres de los actores y momento en que los testigos indican como fecha de ocupación el inmueble objeto de Litis, 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 habiendo intervenido en 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 profesional interviniente como patrocinante letrada, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; con más 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 Los Señores ANDREA VANINA DEL CARMEN ALBET, D.N.I. Nº 36.152.668, Cuil 27-36152668-1, nacida el 22 de Marzo de 1991,

nacionalidad argentina, estado civil soltera con domicilio real en Calle Granaderos Puntanos 450 de la localidad de Villa del Carmen, San Luis; JORGE RICARDO ALBET, D.N.I. N° 30.373.380, Cuil. 23-30373380-9, nacido el 28 de Marzo de 1.984, nacionalidad argentino, estado civil soltero con domicilio real en Calle San Martín y Ruta 1 S/N de la localidad de Villa del Carmen, San Luis; OSCAR ALBERTO ALBET, D.N.I. N° 32.987.699, Cuil 20-32987699-4, nacido el 21 de Enero de 1988, nacionalidad argentino, estado civil soltero con domicilio real en Calle Granaderos Puntanos S/N de la localidad de Villa del Carmen, San Luis y LUCIANO ALBET, D.N.I. N° 41.920.494, Cuil. 20-41920494-4, nacido el 27 de Septiembre de 1999, nacionalidad argentino, estado civil soltero con domicilio real en Calle Granaderos Puntanos S/N de la localidad de Villa del Carmen, San Luis; han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el CONDOMINIO, EN PARTES IGUALES, sobre el inmueble consistente en un lote de terreno con todo cuanto contiene plantado, clavado y adherido al suelo, ubicado en Calle Granaderos Puntanos S/N entre calles Falucho y Carlos Garro de la localidad de Villa del Carmen, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, el que se individualiza como Parcela "5" en el plano de mensura N° 4/43/21, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Mauricio T. Aguil, Mat. N° 290, de fecha 05 de Julio de 2021, el mismo limita al Norte: Parcela 10 Praxedes Péres o Pérez (hijo), Pd. 330.220.- Recep. Tilisarao Pl. N° 4/14/91, Sur: Calle Granaderos Puntanos tierra-ancho-16,00m; Este: Parcela N° 11 Praxedes Péres o Pérez (hijo), Pd. 330.221.- Recep. Tilisarao Pl. N° 4/14/91 y al Oeste Parcela 10 Praxedes Péres o Pérez (hijo), Pd. 330.220.- Recep. Tilisarao Pl. N° 4/14/91. Con una superficie total de MIL CUATROCIENTOS UN METRO CON SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (1.401,78 M²). Constando con las siguientes medidas lineales: del punto 1 al punto 2: 26,06 m.; del punto 2 al punto 3: 53,43 m.; del punto 3 al punto 4: 26,44 m. y del punto 4 al punto 1: 40,26 m. Empadronado a los efectos fiscales bajo el N° 330.221 a nombre de Praxedes Pérez hijo. Inscripto al Tº 15, Inscr. 2da, de Chacabuco, Fº 159, N° 2.016.-

- 2) Imponer las costas a los actores; por lo considerado.
- 3) Regular los honorarios devengados por la Dra. Paola VILA en el DIECISEÍS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá

Poder Judicial San Luis

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. Al efecto 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) 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.

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. MOISES BENITO FARA –Juez del Juzgado Civil, Comercial, Ambiental y Laboral N° 1 de la Tercera Circunscripción Judicial- no siendo necesaria la firma manuscrita.-