

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

EXP 378890/21

"GODOY ALBERTO MARIO Y FRIAS MARIA ROSA C/LAGOS DE FRIAS JOSEFA  
S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA "ORALIDAD"

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CUARENTA**

Concarán, San Luis, trece de noviembre de dos mil veinticinco.

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados "GODOY ALBERTO MARIO Y FRIAS MARIA ROSA C/LAGOS DE FRIAS JOSEFA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA "ORALIDAD" EXP 378890/21, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

**RESULTANDO:** Que en fecha 30/12/2021 comparecen por derecho propio ALBERTO MARIO GODOY, D.N.I. N° 24.263.593 y MARIA ROSA FRIAS, D.N.I. N°24.261.507, con el patrocinio letrado de la Dra. Luciana Battistello, a promover formal demanda de prescripción adquisitiva veintañal en contra de la Sra. Josefa Lagos de Frías y/o quien se considere con derecho, tendiente a obtener título suficiente, respecto de un Inmueble ubicado en calle Publica s/n, Villa Praga, Libertador Gral. San Martin, Provincia de San Luis se individualiza como "Parcela 6" en el plano de mensura N° 5/18/19, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Carlos A. Cuvertino Mat. Prof. N°317 C.A.S.L de fecha 11 de Abril de 2018; **LIMITES:** NORTE: Celestino Barzola Pd. 510001 Rec. San Martin Parc. 1; SUR: Josefa Lagos de Frías (Olguín Poseedor) Pd. 510002 - Rec. San Martin Parc. 2, Pasaje s/ pav., ; Josefa Lagos de Frías (Pedro Frias Poseedor) Pd. 510002 Rec. San Martin Parc. 2; ESTE: Calle Publica s/ pav.; OESTE: Josefa Lagos de Frías, Pd. 510002 - Rec. San Martin Parc. 2, y cuyas medidas son: NORTE: 42,41Mts., SUR: 44,15Mts., ESTE: 23,08Mts., OESTE: 23,73Mts. **SUPERFICIE:** 813,98m2. **MEDIDAS:** Punto A-B 22,27 m; Punto B-C 9,97 m; Punto C-D 20,14 m; Punto D-E 13,29 m; Punto E-F 20,55 m Punto F-G

23,60m. Tal superficie del inmueble así individualizado afecta parcialmente el Padrón N°510002, Receptoría San Martín, a nombre de Josefa Frías de Lagos, con una superficie de 8.575,00m<sup>2</sup> y su inscripción de dominio a nombre de Josefa Frías de Lagos, por una superficie de 4.816,00m<sup>2</sup>. Inscripto en el Registro de Propiedad de la provincia en el T°19 de San Martín – F°368-N°2427.

RELATA HECHOS: “El inmueble objeto de autos fue poseído por el Sr. Héctor Alejandro Hernández, D.N.I N°17.271.971, en forma pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño, desde el 26 de agosto de 1996, en razón del boleto de compraventa celebrado con la cedente, la Sra. Josefina Olguín de Quevedo, L.E N°04.666.834, ante juez de paz competente, teniendo una superficie el inmueble de 3.825m<sup>2</sup>. Acompañándose con el presente el mismo y su respectiva renovación.- Así mismo en fecha 22.12.21, el Sr. Hernández celebra con esta parte formalmente boleto de compraventa que se acompaña con la presente, en el que adquirimos una fracción del terreno de la adquirida por el cedente – individualizado en el acápite anterior- a título oneroso, conforme surge de dicho boleto, habiendo tomado efectiva y real posesión de dicha fracción de terreno baldío en el año 2002, el cual con posterioridad se construyó nuestra casa en la que actualmente vivimos; a fines de dar continuidad a la posesión ejercido por el cedente, con animus domini de manera ininterrumpida , en forma exclusiva del inmueble y con el ánimo de propietario ejerciendo todos los actos propios de dicho carácter y a la fecha se continúan la posesión con las mismas características de ostensible y continua, pacífica, y animus domina.... El inmueble del cual somos poseedores se encuentra debidamente delimitado a su alrededor con alambre de cinco hebras, dicho inmueble consta con una casa, la cual tiene una galería, cocina comedor, dos dormitorios y baño y además llevamos a cabo todo acto de conservación y mejoras necesarias, además de la instalación de agua potable y servicio eléctrico. Además tenemos gallinas y pavos para la cría. Que así mismo en el fondo del inmueble hemos construido una habitación y baño. En ejercicio de la posesión *animus domini* que detento hice mensurar el inmueble.”

Realiza demás precisiones a las cuales me remito en honor a la brevedad. Funda en derecho. Ofrece pruebas.

## *Poder Judicial San Luis*

En fecha 10/02/2022 acompañan estudio de antecedentes de dominio y condición catastral Art 908 Inc b C.P.C.C. Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de NO afectación de Inmuebles Fiscales. Informe de colindantes: "LIMITES NORTE: PADRON 25-510001, A NOMBRE DE BARZOLA CELESTINO SIN REGISTRO DE DNI NI DOMICILIO. PADRON: 25-510002, A NOMBRE DE LAGOS JULIO IBAR, SIN REGISTRO DE DNI Y DOMICILIO, LAGOS DE FRIAS JOSEFA SIN DNI Y DOMICILIO, QUEVEDO ALBERTO SIN REGISTRO DE DNI Y DOMICILIO, Y QUEVEDO FELIZ SIN REGISTRO DE DNI Y DOMICILIO. LIMITE SUR Y OESTE: PADRON: 25-510002, A NOMBRE DE LAGOS JULIO IBAR, SIN REGISTRO DE DNI Y DOMICILIO, LAGOS DE FRIAS JOSEFA SIN DNI Y DOMICILIO, QUEVEDO ALBERTO SIN REGISTRO DE DNI Y DOMICILIO, Y QUEVEDO FELIZ SIN REGISTRO DE DNI Y DOMICILIO.".-

En fecha 23/02/2022 el OCTJ contesta la vista conferida manifestando que no tiene objeciones que formular.

En fecha 04/03/2022 se ordena tener por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de JOSEFA LAGOS DE FRIAS 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 30/03/2022 se diligencia vía Tramix oficio dirigido a la Secretaria de Medio Ambiente y Parque de la provincia de San Luís, quien contesta en fecha 25/04/2022; a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de San Luís a fin de que tome razón del inicio del presente juicio a través de nota marginal, obrando respuesta en fecha 26/05/2022 y 23/06/2022 informa que el día 22/04/2022 se toma razón de lo ordenado en forma definitiva ANOTACION DE LITIS Datos de Inscripción: Tomo 231 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 222 - Número 499 ; al gobierno de la provincia de San Luís, Fiscalía de Estado;

En fecha 19/04/2022 obra acta de colocación del cartel indicativo del inicio del presente proceso realizada por el Juez de Paz de San Martín; adjunta material

fotográfico.

En fecha 04/08/2022 se ordena producir información sumaria a fin de conocer el domicilio de la demandada de autos Josefa Frías de Lagos, en fecha 18/08/2022 se diligencia mediante OFR 378890/2 oficio dirigido al Registro Electoral de la Provincia de San Luís a fin de que informe domicilio de la Sra. Josefa Frías de Lagos, quien contesta en fecha 19/08/2022 que según consultado el padrón correspondiente al año 2021 la ciudadana F  rias Josefa no figura empadronada; en fecha 18/08/2022 se diligencia vía Tramix oficio dirigido al Registro Civil y Capacidad de las Personas de la Provincia de San Luís a fin de que informe existencia o fallecimiento de la Sra. JOSEFA FRIAS DE LAGOS quien contesta en fecha 23/09/2022: "Al efecto se informa que en razón de que el acceso a la búsqueda de datos en nuestro sistema resulta de la complementación y combinación de N   de DNI y nombre y apellido, no resulta posible encontrar y proporcionar datos y/o antecedentes de la persona mencionada en el presente oficio."- en fecha 15/03/2023 el Sr. Fiscal contesta la vista conferida a fin de que se expida acerca de la información sumaria rendida en autos, manifestando que no tiene objeciones que formular. En fecha 28/03/2023 se tiene por aprobada la información sumaria rendida en autos respecto de la demandada Josefa Frías de Lagos.-

En fecha 11/04/2023 acompaña oficio debidamente diligenciado a la Municipalidad de Villa Praga por el cual se notifica del inicio del presente juicio Art. 914 C.P.C.C.; constancia de exhibición de edicto en el recinto municipal de Villa de Praga conforme el art 915 CPCC; publicaciones de edicto en El Diario de la República y Boletín Oficial, conforme art 911 y 912 del CPCC.

En fecha 13/09/2023 y 19/02/2024 obran cédulas de notificación diligenciadas dirigidas a los colindantes de autos.

En fecha 07/05/2024 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 Concar  n, contesta la vista conferida asumiendo participación en los presentes obrados en representación de los ausentes (Art. 917 del CPCyC), manifestando que, "... *Analizadas las probanzas de autos, este Ministerio no tiene objeciones que formular en esta etapa del proceso, pudiendo S.S. proseguir con el trámite que por ley corresponde. ...*".-

En fecha 15/08/2024 se abre el juicio a prueba fijando fecha de audiencia

## *Poder Judicial San Luis*

preliminar; la misma se lleva a cabo el día 22/10/2024 en la cual se provee la prueba ofrecida.

Mediante OFR 378890/5 se lleva a cabo la Inspección Judicial ordenada en autos.

En fecha 16/03/2025 acompaña: Informe de Dominio emitido por la DGRPI sobre el inmueble objeto de autos: "INFORMO: EN EL DOMINIO CITADO AL. Tomo: 19, Dpto. San Martín, Folio: 368, N°2427 de Fecha 28/3/1946.- TITULAR/ES REGISTRAL/ES: JOSEFA LAGOS DE FRIAS s/datos personales.- UBICACION Y DESCRIPCION DEL/LOS INMUEBLE/S: Lo solicitado como. Segundo: Un lote de terreno ubicado en Villa de Praga, Dpto San Martín, con superficie de 4.816mtrs<sup>2</sup>. MODIFICACIONES: Se registran varias modificaciones y/o enajenaciones en su dominio..."; Informe de Superposición de planos emitido por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informa que "se comunica: Que en el inmueble que se está afectando por el plano antes mencionado, identificado tributariamente 25-510002 padrón origen. NO Registra nueva afectación y/o superposición/modificación posterior del plano al día de la fecha."; Libre de Deuda Inmobiliario emitido sobre el Padrón 250022.

En fecha 14/03/2025 el juez de Paz de San Martín José Ariel Ponce realiza la inspección ocular ordenada en autos.

En fecha 20/03/2025 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa en la cual se recepcionan las testimoniales de los Sres. Víctor Claudio Pereyra, Hermegildo Justino Soloa y Paulino Justino Camargo. Clausurando la etapa de prueba.

En fecha 01/04/2025 presenta alegato la parte actora.

En fecha 05/06/2025 se llaman autos para sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la presente causa en dicho estado.

**CONSIDERANDO:** I.- Liminariamente 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-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,

## *Poder Judicial San Luis*

que deben ser inequívocos.

II.- Sentado ello, corresponde ingresar al análisis de la pretensión de los actores, 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, ha sido dirigida en contra de JOSEFA LAGOS DE FRIAS 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 manifiestan que poseen el inmueble en calidad de dueños desde el día 22/12/2021, fecha en la que se celebra boleto de compra-venta, por el cual adquieren el inmueble objeto del presente juicio al Sr. Héctor Alejandro HERNANDEZ, D.N.I. N° 17.271.971, quien a su vez lo poseía en forma pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño, desde el 26 de Agosto de 1996, en razón del boleto de compraventa celebrado con la cedente, la Sra. Josefina Olguín de Quevedo, L.E N°04.666.834, ante juez de paz competente, teniendo una superficie el inmueble de 3.825m<sup>2</sup>.

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 **DOCUMENTAL**:

1. Copia de D.N.I de los actores.- 2. Plano de Mensura 5/18/20 realizado por el ingeniero agrimensor Carlos A. Cuvertino, Mat. 317C.A.S.L.- 3. Informes de avalúo fiscal expedido por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Ministerio de Hacienda y Obra Pública.- 4. Informes de no afectación de tierras fiscales expedido por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Ministerio de Hacienda Obra Pública. 5. Informes de inscripción de dominio expedido por Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis.- 6. Informe de titularidad de padrón expedido por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Ministerio de Hacienda y Obra Pública.- 7. Boleto de Compraventa celebrado entre el Cedente, Sra. Josefina Olguín de Quevedo a favor del Sr. Héctor Alejandro Hernández.- 8. Dos Renovaciones del boleto de compraventa mencionado ut supra. 9. Boleto de compra venta celebrado entre el Sr. Héctor Hernández y los actores por el inmueble objeto de autos.- 10. Constancia de Pago de Agua potable del inmueble objeto de juicio. 11. Boleto de Servicio de electricidad del inmueble objeto de juicio. 12. Pago de Tasa judicial para la presente causa.- 13. Estudio de Título.-

Con relación a las testimoniales: el Víctor C. Pereira: Las generales de la ley no le comprenden. Preguntado "Para que indique donde está el inmueble de autos, RESPONDE: en la calle Aldo Frías Villa del Carmen. Para que diga quien estuvo posesionado en ese inmueble antes DICE: "Hernandez. Desde la fecha '96." Para que diga cómo era en ese momento el inmueble, CONTESTA: "Era una casa que no estaba terminada, dos habitaciones y un baño." Para que diga sabe quien la adquirió, si fue enajenada por parte de Hernández, CONTESTA: "Cuando yo supe ya era de Godoy y Frías." Para que diga si tiene conocimiento de cómo es el inmueble actualmente, CONTESTA: "Si, paso siempre por ahí, ampliaron ellos comedor, galería hicieron ellos." Preguntado si el inmueble está cerrado, CONTESTA: "Sí. Tiene tapia y alambrado. Preguntado, Para que diga superficie del inmueble, RESPONDE: "Deben ser unos 800 metros cuadrados." Preguntado Para que diga como conoce el inmueble, RESPONDE: "Porque vivo a una cuadra y media." Preguntado Para que diga si sabe los colindantes, CONTESTA: "Pedro Frías." Preguntado Si ha



## *Poder Judicial San Luis*

visto un cartel, RESPONDE: “Sí, que se trata de una posesión.” Preguntado Para que diga si alguna tercera persona además de los actores o Hernández se hayan atribuido algún derecho sobre el inmueble, RESPONDE: “No.” Preguntado Si la posesión ha sido en forma continua, CONTESTA: Sí, continua, siempre han estado ellos ahí.”

El testigo Justino Hermenegildo SOLOA afirma que no le comprenden las generales de la ley, que conoce el inmueble objeto de autos, lo describe. Expresa que el lote tiene aproximadamente 20 por 14 metros, unos 500 metros cuadrados, que está cerrado perimetralmente una parte con tapia de ladrillo y el resto alambre, que tiene construcción, una vivienda. Declara no saber quién construyó la vivienda, que “ellos” compraron y la casa estaba hecha. Le compraron a Hernández como en el año 2022. Que Hernández le compra a Josefa Frías, que “debe ser 1996.” Afirma además de los actores, y de Hernández antes no hay otra persona que haya poseído ahí, ni invocado derechos sobre ese inmueble, que ha visto algún letrero en el inmueble: “...*debe ser algo de posesión veinteñal.*” Reconoce como dueña a la parte actora. Y responde que sabe lo manifestado: “*por lo que he visto, vivo a unos 100 metros de ahí. Tiene luz, agua... gas no sé.*” Expresa que la casa está habitada por Godoy y por Frías y cree que sus hijos también viven allí.

Por su parte, el testigo Paulino Justino CAMARGO dice no comprenderle las generales de la ley; que conoce la propiedad, que se ubica en la calle Aldo Diaz, de Villa de Praga, a unas dos o tres cuadras de la plaza. Describe la propiedad: “*está construida, la casa está casi terminada, el terreno está cerrado, del lado sur tiene tapia y del costado norte alambre, hacia el frente está abierto, está la casa y el fondo con alambre.*” Dice que el dueño de este terreno “*por el momento (es) el Sr. Godoy...*”, que lo compró. Que el vendedor no vivía ahí, que le había comprado a la Sra. Josefa Lagos de Frías, “*como más de 20 años.*” Que el vendedor había iniciado la construcción de la casa, y que la terminaron los actores. Que no ha habido otro poseedor que la persona que les vendiera el inmueble, y los actores. Da razón de sus dichos (“*...porque vivo a media cuadra...*”)

En fecha 14/03/2025 el Juez de Paz de San Martin realiza la inspección ocular ordenada en autos: "...luego del primer llamado soy atendido por el ciudadano GODOY MARIO ALBERTO D.N.I. N°24.263.593, a quien una vez entrevistado se le hace conocer del diligenciamiento de figuración, no oponiendo reparo alguno se procede a realizar la siguiente INSPECCION OCULAR: Se trata de una vivienda que tiene en el frente una galería de ladrillo hueco en la cual se encuentra colocado un cartel con los datos del presente juicio de Prescripción Adquisitiva, la vivienda se encuentra compuesta también de una cocina comedor de diez metros de largo por cuatro metros de ancho, con paredes de ladrillo hueco, revocadas y pintadas, piso de cerámica, dos dormitorios de cinco metros por cuatro metros cada uno, paredes de ladrillon, revocadas y pintadas con piso de cerámica, un baño de tres metros por dos metros, pared de ladrillon, revocadas, con cerámica, piso de cerámica la casa en su totalidad tiene techo de loza. Al fondo del terreno se encuentra una construcción de una habitación grande de seis metros por ocho metros, construida de ladrillo hueco, revocadas con revoque grueso por dentro, piso de contrapiso, techo de cinc, teniendo un baño de dos metros por dos y medio, con videt, inodoro, lavamanos y calefón eléctrico, paredes de ladrillo hueco. La vivienda se encuentra cerrada en su parte sur por una medianera de ladrillo hueco aproximadamente veinte metros de largo, luego hay un ingreso como de pasaje y luego alambre hasta llegar al punto cardinal Oeste, en esta parte está cerrada por alambre de ocho hilos, seis púas y dos lisos con varillas cuadradas de madera y postes redondos de madera, en el punto cardinal Norte existe una medianera de ladrillo hueco aproximadamente diez metros y luego alambre de seis hilos cinco liso y uno púa, con varilla cuadrada de madera y postes redondos de madera, luego hace un martillo hacia el sur con alambre de cuatro hilos lisos, varilla cuadrada de madera y postes redondos de madera hasta finalmente llegar hasta la vivienda que es limite también hasta la calle pública. La vivienda cuenta con energía eléctrica, agua potable, tiene pozo negro o ciego, wifi, direct tv, termotanque eléctrico, en la vivienda está actualmente habitada por GODOY MARIO ALBERTO D.N.I. N°24.263.593 (MECANICO); MARIA ROSA FRIAS D.N.I. N°24.261.507, ESPOSA (AMA DE CASA); GODOY YANET SOLEDAD D.N.I. N°38.439.693 HIJA (AMA DE CASA) Y GODOY ZOE VENECIA D.N.I. N°70.378.223 NIETA.- Los limites y

## *Poder Judicial San Luis*

*dimensiones se condicen con los que figuran en el plano de mensura adjunto. Para ilustración de la presente se adjuntan fotografías. No siendo para mas se da por finalizado el presente acto, de cuanto doy fe.”.* Adjunta material fotográfico.-

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.

IV. Ya demostrado el Animus Dominis 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 mantener limpio, construir una vivienda y habitarla, tener cerramiento perimetral, tener servicios a nombre de los actores, 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, OlceseBioccaNNF 91013227).

En autos, los actores han 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, 22/12/2021, atendiendo a los testimonios brindados y a la fecha de celebración del boleto de compra venta entre los actores y el Sr. Héctor Alejandro Hernández.

**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 la 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 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. – 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

## *Poder Judicial San Luis*

Sres. ALBERTO MARIO GODOY, D.N.I N° 24.263.593, CUIL 20-24263595-1, nacionalidad argentina, fecha de nacimiento: 04.12.1974, estado civil soltero, con domicilio real en calle Maestro Aldo Díaz s/n, Villa Praga, Libertador Gral. San Martín, Provincia de San Luis y MARIA ROSA FRIAS, D.N.I N°24.261.507, CUIL 27-24261507-2, nacionalidad argentina, fecha de nacimiento: 24.06.1975, estado civil soltera, con domicilio real en calle Maestro Aldo Díaz s/n, Villa Praga, Libertador Gral. San Martín, Provincia de San Luis han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle Pública s/n, Villa Praga, Libertador Gral. San Martín, Provincia de San Luis se individualiza como "Parcela 6" en el plano de mensura N° 5/18/19, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Carlos A. Cuvertino Mat. Prof. N°317 C.A.S.L de fecha 11 de Abril de 2018; con los siguientes **LIMITES**: NORTE: Celestino Barzola Pd. 510001 Rec. San Martín Parc. 1; SUR: Josefa Lagos de Frías (Olguín Poseedor) Pd. 510002 - Rec. San Martín Parc. 2, Pasaje s/ pav., ; Josefa Lagos de Frías (Pedro Frías Poseedor) Pd. 510002 Rec. San Martín Parc. 2; ESTE: Calle Pública s/ pav.; OESTE: Josefa Lagos de Frías, Pd. 510002 - Rec. San Martín Parc. 2, y cuyas medidas son: NORTE: 42,41Mts., SUR: 44,15Mts., ESTE: 23,08Mts., OESTE: 23,73Mts., y las siguientes **MEDIDAS**: Punto A-B 22,27 m; Punto B-C 9,97 m; Punto C-D 20,14 m; Punto D-E 13,29 m; Punto E-F 20,55 m Punto F-G 23,60m.; todo lo cual encierra una **SUPERFICIE** de OCHOCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS NOVENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (813,98m<sup>2</sup>). Tal superficie del inmueble así individualizado afecta parcialmente el Padrón N°510002, Receptoría San Martín, a nombre de Josefa Frías de Lagos, con una superficie de 8.575,00m<sup>2</sup> y su inscripción de dominio a nombre de Josefa Frías de Lagos, por una superficie de 4.816,00m<sup>2</sup>. Inscripto en el Registro General de la Propiedad Inmueble en el T°19 de San Martín – F°368- N°2427.

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

3.-Regular los honorarios devengados por los Dres. Juan Orlando Villegas y

Guido Marcelo VILCHEZ en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; en forma conjunta y partes iguales; 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.- Disponer el LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE LITIS ordenada en los presentes autos e inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo dispuesto por el art. 1.905 del C.C.C.N. sobre la Parcela 6 del Plano 5/18/19, con Superficie de 813,98 m2.- ANOTACION DE LITIS Datos de Inscripción: Tomo 231 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 222 - Número 499.-

5.- 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.

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.- 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 CIVIL, no siendo necesaria la firma manuscrita.-

*Poder Judicial San Luis*