

NIEVAS MARIO LUIS C/ S/ POSESIÓN - EXP 341735/19

SENTENCIA DEFINITIVA N° 311/2025

SAN LUIS, TRES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: “**NIEVAS MARIO LUIS S/ POSESIÓN**” - **EXP 341735/19**, traídos ante mí despacho para dictar sentencia definitiva, de cuyo examen:

RESULTA: Que en actuación digital de fecha 27/05/2019 se presenta el Dr. Martín Clebot, apoderado del Sr. NIEVAS MARIO LUIS, DNI N°10.124.713, con domicilio en Angel Gatica S/N, de la localidad de Luján, Departamento Coronel Ayacucho; Provincia de San Luis, y promueve las medidas preparatorias previas a la promoción de la demanda por usucapión de un inmueble que más adelante se individualizará, en contra de quien resulte titular Registral del Inmueble empadronado bajo el Numero 536, Receptoría 18 de Luján, solicitando se ordenen librar los oficios que más adelante se detallan y conforme artículo 908 del CPCC, y a efectos de individualizar los futuros demandados.

Manifiesta que sui mandante es poseedor a título de dueño de la totalidad del inmueble, con todo lo edificado, plantado y adherido al suelo correspondiente al padrón 536 de la receptoría 18, Luján (Sup.: 4987m2 20dm2) a nombre de Servando Romero, ubicado sobre calle Angel Gatica S/N, localidad de Luján, Departamento Ayacucho, provincia de San Luis, lindando al Norte con propiedad donde existía el Vivero Provincia, al Sud con calle Angel Gatica, al este con propiedad de familia del Sr. Cecilio Ochoa y al Oeste con propiedad de Sr. Nievas. El inmueble se encuentra determinado en el plano de mensura N° 7/161/17, confeccionado por el Agrimensor Jorge Vidal y visado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia de San Luis.

Que de acuerdo con el estudio de los “antecedentes sobre la titularidad del dominio y la condición catastral”, el inmueble carece de inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis. Que la nomenclatura catastral del inmueble es la de estar registrado en el sistema de parcelación de la provincia de San Luis con la siguiente designación: Padrón 536, Luján, correspondiente al Departamento Ayacucho.

Que los colindantes son: al Norte con propiedad donde existía el Vivero Provincia, al Sud con calle Angel Gatica, al este con propiedad de familia del Sr. Cecilio Ochoa y al Oeste con propiedad de Sr. Nievas.

Sostiene que su mandante es cesionario de los derechos posesorios y acciones que tenía la Sra. ANGELA ROSA ROMERO, Libreta Cívica 4.193.747, por legado testamentario de la Sra. Rosenda Romero, según consta en testamento publico Esritura N° 90 de 27 de abril de 1.964 y el Sr. Servando Romero, sobre el inmueble existente en el padrón 536 de la receptoría 18, Luján.-

Que la cesión de derecho posesorios fue instrumentada por Escritura Pública N° 75, de fecha 21 de marzo de 1984, por ante el Registro Notarial N° 13 de titularidad de la Escribana Nélida René Ojeda de Barrera.- En cuanto a la posesión, la Sra. Romero transmite todos los derechos inherentes al dominio y a la posesión que sobre los derechos cedidos tenían y así lo declararon ante escribano Publico, el día 21/03/1984 a favor de su mandante, quien al momento de transmitir la posesión lleva continua y pacífica posesión por un total de Veinte (20) años, acreditando tal circunstancia, entre otros medios, con la documentación que se adjunta.

Que adquiridos los derechos posesorios y hereditarios sobre la parcela objeto del proceso, su mandante continuó con la posesión pública, pacífica e ininterrumpida hasta la fecha. También continuaron abonando los impuestos relativos a dicho inmueble, todo lo que se acredita con la documental que reseña en el capítulo respectivo y que se acompaña en esta demanda. Esos son los hechos que colocan a su mandante como auténtico dueño, porque a la posesión

real, pública, pacífica e ininterrumpida que actualmente ejerce y, se une la posesión que también en forma pública, pacífica e ininterrumpida han ejercido por más de cincuenta y cinco años a título de dueño su cedente. Tales hechos se acreditan con la prueba adjunta y la que se ofrece producir en la etapa pertinente del proceso.-

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

En actuación digital de fecha 21/04/2020 se ordenan oficios a 1) Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, a efectos de que informe y/o remita: a) Certificado de Registración Catastral correspondiente al inmueble empadronado, indicando nombre, documento de identidad y domicilios reales o fiscales de sus respectivos titulares; b) Si el plano de mensura nº 7/161/17 afecta tierras fiscales; c) informe nombre de las personas que han ordenado la confección del plano de mensura 7/72/87; Cuya confección y diligenciamiento se encuentra a cargo del interesado.- 2) Líbrese oficio a la Municipalidad de la Localidad de Lujan a los fines de que informe si el inmueble que se pretende usucapir afecta tierras de su patrimonio.- 3) Registro de la Propiedad Inmueble a efectos de que informe sobre las condiciones de dominio del inmueble que se pretende usucapir, en el que conste: a) Descripción del inmueble; b) Datos de individualización del o los propietarios y/o quienes sean titulares de otros derechos reales que afecten ese dominio.

En actuación digital de fecha 20/05/2021 se acompaña el estudio de antecedentes del inmueble a usucapir; en fecha 16/08/2021 se adjunta contestación de informe de Registro de la Propiedad Inmueble; en fecha 05/07/2021 se agrega oficio diligenciado ante la Municipalidad de Luján; en fecha 03/09/2021 se presenta oficio diligenciado ante la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales con informe catastral; en fecha 25/09/2021 adjunta certificado de avalúo y Libre Deuda

En actuación digital de fecha 29/12/2021 se libran oficios a Secretaría

Electoral Nacional a fin de que informe último domicilio del Sr. ROMERO SERVANDO; contestado mediante OFR 341735/1 y 341735/3 Asimismo, se libra oficio al Registro de Juicios Universales a fin de que informe si se registra apertura de juicios sucesorio a nombre del Sr. ROMERO SERVANDO, contestado mediante OFR 341735/2.

En actuación digital de fecha 16/08/2022 se tiene por promovida demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de SERVANDA ROMERO Y/O QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de la presente acción, la que tramitará por la vía de JUICIO ORDINARIO (Art. 330 del C.P.C.C. y Art. 24 de la Ley 14.159).- De la misma córrase TRASLADO por el término de QUINCE DIAS a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble, ubicado sobre calle Ángel Gatica S/N, receptoría 18, Sup.: 4987m2 20dm2, localidad de Luján, Departamento Ayacucho, provincia de San Luis, PADRON N°536, para que comparezcan a estar en derecho y a constituir domicilio legal en el radio del Juzgado, oponga excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse.

En actuación digital de fecha 11/11/2022 se adjuntan publicaciones de edictos informando Secretaría en fecha 24/11/2022; en fecha 13/12/2022 adjunta la segunda publicación de edictos informando Secretaría en fecha 24/05/2023

En actuación digital de fecha 24/04/2024 se provee la prueba ofrecida por la actora que conforme informe de Secretaría se ha producido la siguiente: **PARTE ACTORA:** **DOCUMENTAL:** Se la tuvo presente en fecha 18/3/2024.- **INFORMATIVA:** Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales: Obrante en fecha 03/09/2021 actuación digital N° 17374801, se tuvo presente en fecha 29/12/2021, actuación digital N° 18313116/21. – Registro de la Propiedad Inmueble: Presento la oferente en fecha 17/04/2023, actuación digital 21863087/23, y fue tenida presente en fecha 15/05/2023, actuación digital N° 22090085/23. Secretaria Electoral del Juzgado Federal: Fue desistido por la oferente en fecha 18/02/2022 actuación digital N° 18545180/22, y tenida presente

en fecha 24/02/2022 actuación digital N° 18590174/22.- Secretaria Electoral Provincial de San Luis: Contestado en fecha 03/02/2022 actuación digital N° 18407742/22, y tenido presente en fecha 09/02/2022 actuación digital N° 18443925/22.- **INSPECCION JUDICIAL:** Realizada. Luce en fecha 16/02/24 actuación digital N° 24162780/24, tenida presente en fecha 19/02/2024 actuación digital N° 24175199/24. – **TESTIMONIAL:** Fijadas para fecha 19/06/2024 (AUDIENCIA DE VISTA DE CAUSA)

En actuación digital de fecha 17/07/2024 el Defensor de Pobres Encausados y ausentes contesta demanda conforme a la reserva formulada y no formula objeción alguna a la demanda impetrada. .

En actuación digital de fecha 22/08/2024 se clausura la etapa de prueba y se ponen autos para alegar, agregándose el de la parte actora en fecha 08/10/2024.

En actuación digital de fecha 22/11/24 el Órgano Contralor de Tasas judiciales presta conformidad a las tasas abonadas en autos y en actuación digital de fecha 27/12/202 se llaman autos para sentencia, providencia. En actuación de fecha 19/05/2025 se dispone como medida para mejor proveer “HACER SABER a la parte actora que deberá acompañar la Escritura N° 75 de fecha 21/03/1984 en original o copia debidamente certificada.”, acompañada en fecha 20/05/2025 y en fecha 16/09/2025 se pasan nuevamente autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO: I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6° del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis. –

Que siendo propósito de la suscripta arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas rendidas, esto es, una sentencia justa y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados en la causa, dado que todo derecho deriva de un hecho y que la naturaleza del hecho hace a la naturaleza del derecho. –

II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N° 26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015. En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...”.

III.- Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín “usucapere”, “usus”=uso y “capere”=tomar o hacerse de la cosa, entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva=usucapión ó prescripción liberatoria=prescripción propiamente dicha).-

Que, el art. 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, “Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes ”.- El art. 1897 establece “Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”; y el art. 1899, “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años...”.- A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con “animus domini”, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Se entiende que “Hay posesión cuando una persona, por sí

o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”. (art. 1909), circunstancias todas que deben ser comprobados acabadamente con los medios de prueba previstos, tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.-

Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba. –

IV) Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de merituar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24° inc. c) del la Ley 14.159 que “se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”.- La jurisprudencia al respecto señala que: “A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24, ley 14.159).

Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.”. (CNCiv., sala D, 28- 2- 84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

V).- Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos.

Respecto a, la prueba producida en la causa por la parte actora, en este caso concreto la documental ofrecida, según constancia de fecha 30/12/2019

Prueba documental:

Plano de Mensura 7/161/17, registrado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 05/12/2017, elaborado a fines de tramitar el título por prescripción adquisitiva,

Escritura Pública N° 75, Cesión de Derechos y Acciones de fecha 21/03/1984 en original y copia.-

Acta de Constatación otorgada por el Juez de Paz de la localidad de Lujan Ricardo José Juri. En la que se adjuntan dos fotografías color.-

Aquí es necesario destacar que la parte actora ha acompañado el instrumento que acredita cronológicamente los poseedores del inmueble a través del tiempo; es decir de la anterior poseedora ANGELA ROSA ROMERO, cedente y del actual poseedor MARIO NIEVAS, cesionario., todo mediante Cesión de derechos y acciones de fecha 21/03/1984, escritura N° 75.

Prueba informativa:

Oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de fecha 03/09/2021 en el que se informa sobre la individualización del inmueble respecto al plano 7/161/17 el que NO AFECTA TIERRAS FISCALES.

Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble agregado en en fecha 17/04/2023 en el que informa que el inmueble a usucapir carece de inscripción de dominio

Oficio a la Municipalidad de Luján que informe que no afecta el patrimonio municipal.

Asimismo se libraron oficios a Secretaría Electoral y Registro de Juicios

Universales con sus respectivas contestaciones.

Prueba testimonial: Se recibieron las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte actora: Así prestaron juramento los testigos; LEYES NILDA; RAMIREZ ORLANDO, CECILIO DANTE OCHOA, , todos en la audiencia de vista de causa de fecha 19/06/2024.

La testigo LEYES NILDA preguntada si sabe quien viven en el inmueble objeto de litis, responde el Sr Mario Nievas; vive ahí desde el año 1992 en forma permanente, ya en el año 78 vivía por ahí; preguntado si sabe como adquirió el inmueble calcula que lo compró;, preguntado por las mejoras dice que tiene mejorías, verde, prolijo limpio todo alambrado, preguntado si ha habido oposicion o reclamo por la propiedad, responde No.

El testigo RAMIREZ preguntado si sabe quien viven en el inmueble objeto de litis, responde el Sr Mario Nievas; vive ahí lo conoce de Luján; preguntado si sabe como adquirió el inmueble responde se lo compró a la Sra Romero, preguntado por las mejoras dice que tiene mejoras, verde, prolijo limpio, ha cerrado, preguntado si ha habido oposición o reclamo por la propiedad, responde No.

El testigo CECILIO OCHOA, preguntado donde vive, responde en Luján es vecino de Nievas; si sabe quien viven en el inmueble objeto de litis, responde el Sr. Mario Nievas; vive ahí desde el año 80; preguntado si sabe como adquirió el inmueble calcula que lo compró a la anterior propietaria; preguntado por las mejoras dice que cambió techo hizo ampliaciones, la mejoró mucho: preguntado si ha habido oposición o reclamo por la propiedad, responde que yo sepa No.

Cabe destacar que los testigos, en su mayoría, son personas de la zona, vecinos de la localidad, cuyas declaraciones han sido contestes y sostienen lo expuesto por la parte actora, conocen el inmueble, señalan quienes viven allí y quienes eran sus dueños anteriores.

Refieren que el inmueble se encuentra perimetralmente cerrado que se han

hecho mejores, que se encuentra limpio,. Son testimonios coincidentes en afirmar no solo el extremo de la posesión alegada por las accionantes sino también que la misma se ha manifestado en forma pública desde hace varios años, sin oposición alguna y de manera ininterrumpida.

Con relación a esta circunstancia expresa la doctrina que: “Normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditarla antigüedad en la posesión” (Beatriz Arean, ‘Juicio de Usucapión’, 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, pág. 331).-

En relación al presente medio probatorio, “Aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta ” (Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 in re Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros, Publicado en La Ley Online).-

“Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios”. (cfr. CNCiv., Sala E, “Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria”, 21/11/95).- La jurisprudencia sostiene que: “En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran”. (CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296).-

Inspección ocular:

Es importante tener presente la inspección ocular que obra en actuación de fecha 16/02/2024 realizado por el Juez de Paz de la localidad de Luján que textualmente dice” En Luján, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, a los dieciséis días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro, en cumplimiento de Oficio N°: 24132241/24, en autos "NIEVAS MARIO LUIS C/ S/ POSESION" Expte. 341735/19, que se tramita por ante el Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N°: 4 de la Ciudad de San Luis, siendo la hora once y treinta me constituyo en el inmueble ubicado sobre calle Ángel Gatica s/n de esta localidad de Luján, San Luis y soy atendido por el Sr Mario Luis Nievas, quien luego de permitirme el ingreso a su propiedad, PROCEDO A CONSTATAR: se ha construido una casa de grandes dimensiones, con material de primera calidad, con paredes de ladrillos vistos, aberturas de madera y vereda de piedra, todo en muy buenas condiciones de mantenimiento, esta casa esta compuesta por cuatros dormitorios amplios, Cocina, comedor, living, cochera y dos baños muy bien instalados, todo con techo de loza y pisos de ceramicas, observándose en su frente a la calle principal un letrero de posesion veinteañal, en el patio hay una churrasquera de material y todo el resto de la propiedad completamente parquizado, con plantas frutales, de sombra y jardín. Las medidas aproximadas de esta propiedad son: en su frente ciento diez metros lineales y de fondo unos setenta y tres metros lineales, colinda al Oeste con la Escuela N°: 315 "Maestro Amieva Paiva", al Este: con Padrón desconocido, al Norte; con propiedad de Pandolfo y Pagliarini y al Sur con calle Ángel Gatica. Se constata su cerramiento en los cuatros costados, al Oeste con alambrado olímpico y el resto con alambrado de cinco hebras. Cuenta con todos los servicios instalados. Manifiesta el actor que todos estos adelantos los comienzo a realizar hace más de treinta años a la fecha. Se adjuntan tomas fotográficas”

Y “si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la

existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas" (CC0203 LP 94701 RSD-70-1 S 22-5-1, Juez FIORI (SD), Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión, obs. del fallo: Cám. 1ra., Sala III, La Plata, causa 149.808, RSD. 228/72, Mag. Votantes: Fiori-Billordo).-

Que debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años, por lo que lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien.

Es así que consta y surge que de la prueba producida; de las testimoniales realizadas, que los actores ejercen la posesión desde hace muchas décadas, siendo coincidentes los testimonios en que conocían la existencia de un inmueble en posesión por parte de la actora, refiriendo las construcciones en ella.

Que de la prueba documental acompañada –Escritura N° 75 de Cesión de derechos y acciones de fecha 21/03/1984 -se acredita plenamente la posesión de la actora sobre este bien, los que datan de hace muchos años teniendo por lo tanto suma importancia y relevancia en acreditar en forma clara y evidente la posesión ejercida y ejerce sobre este bien la parte actora. En cuanto a la inspección ocular se acredita mediante a constatación efectuada por Juez de Paz, la situación del bien, las construcciones en el lugar, , plantaciones, cría de animales.-

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y publica, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 1909 del precitado ordenamiento jurídico), por lo cual corresponde que la demanda incoada prospere del modo en que se ha planteado.

En consecuencia, corresponde concluir que en autos se encuentra acreditada la posesión argüida, por el tiempo exigido por ley y que la misma ha sido ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con animus dominus.-

Que es dable destacar que en el presente proceso se proveyeron diversas medidas para lograr poner en conocimiento de la parte demandada y quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble, no habiendo comparecido persona alguna. Sin perjuicio de ello, los intereses de los demandados ausentes se vieron resguardados con la intervención en su representación del Sr. Defensor de Pobres y Ausentes.

Por todo ello, conforme el análisis de la prueba aportada por la actora, corresponde hacer lugar a la demanda en todas sus partes.-

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C. principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: 1º) **HACER LUGAR** a la demanda articulada por el Sr. NIEVAS MARIO LUIS, DNI N°10.124.713, con domicilio en Angel Gatica S/N, de la localidad de Luján, Departamento Coronel Ayacucho; Provincia de San Luis, declarando que la mencionada han adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble empadronado bajo el Numero 536, Receptoría 18 de Luján, cubre una Superficie de: 3054 m2, ubicado sobre calle Angel Gatica S/N, localidad de Luján, Departamento Ayacucho, provincia de San Luis, lindando al Norte con propiedad donde existía el Vivero Provincia, al Sud con calle Angel Gatica, al este con propiedad de familia del Sr. Cecilio Ochoa y al Oeste con propiedad de Sr. Nievas. El inmueble se encuentra determinado en el plano de mensura N° 7/161/17, confeccionado por el Agrimensor Jorge Vidal y visado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia de San Luis. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio.

2º) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose

adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos. –

3º) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C..- A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; por Secretaría líbrese oficio al Juez de Paz que correspondiere, a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

4º) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.- REGÍSTRESE. NOTIFIQUESE.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por la Dra. GABRIELA NATALIA RAMOSCA, JUEZA del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental Nº 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo Nº 61/2017, art. 9 STJSL y Memorándum Nº 3/2016 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis).-