

Poder Judicial San Luis

EXP 380889/22

"BERTOLA JOSE LUIS C/ BARZOLA AGUSTIN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO TREINTA Y OCHO

Concarán, San Luis, veinticinco de marzo de dos mil veintiséis.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "**BERTOLA JOSE LUIS C/ FIGUEROA NICOLASA O NICOLAZA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVAORALIDAD**" - **EXP 375042/21** venidos a despacho para resolver Sentencia Definitiva.-

RESULTANDO: Que el día 06/10/2021 comparece por propio derecho el Señor JOSE LUIS BERTOLA, D.N.I.Nº20.135.927, CUIT 2320135927-9, nacido el 18 de agosto de 1968, argentino, estado civil divorciado, con domicilio real en calle Pedernera Nº 282 de la localidad de Naschel, San Luis, y con el patrocinio de la abogada Andrea PEDANO promueve juicio de promover juicio de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR POSESIÓN VEINTEAÑAL contra el señor AGUSTIN BARZOLA D.N.I Nº 3.220.998 Y/O SUS HEREDEROS Y/O QUIEN/ES SE CONSIDERE/N CON DERECHO respecto al inmueble designado como PARCELA "23" en el plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor José BADANI CEBALLOS, registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 31/03/2020 bajo el Nº5/76/19, ubicado sobre ex calle Libertad actual calle San José s/n de la localidad de Paso Grande, Partido Conlara, Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis. **MEDIDAS:** Mide al Norte desde el punto "1" al punto "2" 13.76m; al Este mide desde el punto "2" al punto "3" 14.23m; al Sur mide desde el punto "3" al punto "4" 13.89m y al Oeste mide desde el punto "4" al punto inicial "1" 14.19m. **SUPERFICIE:** CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS (196,50m²). **LIMITES:** al Norte con calle San José (ex calle Libertad); al Sur con Santos Inés Olmos Padrón 1013616 receptoría Conlara Parcela 20 plano 07-71-2015; al Este y al Oeste con Agustín Barzola Padrón 560038 receptoría Conlara, Parcela 2 plano 05-53-2016. Afecta parcialmente el padrón 560038 receptoría Conlara y la inscripción de dominio del Tomo 15 San Martín Folio 32 Número 2002 (Inscrip.2da).

Relata Hechos: “La parcela objeto de la presente acción conformaba parte de un inmueble de mayor extensión que fuera adquirido por el Señor Agustín BARZOLA en el año 1960. En dicho inmueble el señor Agustín BARZOLA construyó su vivienda, fue la sede de su hogar hasta su fallecimiento en el año 1997. Luego de su fallecimiento, su hermana Fabiana Barzola continuó poseyendo como propietaria el inmueble en su doble calidad de poseedora animus domini y en calidad de única heredera del mismo, ya que el señor Agustín Barzola falleciera soltero y sin hijos. Que la señora Fabiana Barzola poseyó de manera ininterrumpida, pública, pacífica y ostensible el inmueble referenciado desde el año 1997 hasta que con fecha 14 de abril de 2008 cediera, mediante instrumento con firma certificada por Juez de Paz de la localidad de Paso Grande, todos los derechos que le correspondían sobre el mismo al señor Rudy Miguel Rojo. Que así el señor Rojo continuo con la posesión animus domini del inmueble que en su totalidad fue mensurado bajo sus órdenes con fecha 06 de septiembre de 2015 e individualizado como parcela 22 del plano 5/53/16. Posteriormente, con fecha 07 de octubre de 2019 el señor Rudy Miguel Rojo, mediante instrumento con firma certificada por escribano público, me cede una fracción del inmueble adquirido, continuando el suscripto con la posesión en calidad de propietario de la parcela hoy objeto de autos. En virtud de lo relatado surge que el inmueble a usucapir figura inscripto y empadronado por una mayor superficie que la afectada en la presente acción y a nombre de una persona que no lo posee desde hace más de treinta años. A los fines de cumplimentar con el plazo mínimo exigido, recurro a la accesión de posesiones la cual resulta necesaria para completar el tiempo legalmente establecido para este tipo de acción, que la señora Fabiana Barzola inició su posesión ostensible y pacífica en 1997, continuando como heredera de su antecesor Agustín Barzola. Que el señor Rojo accedió a dicha posesión y a su calidad animus domini a través de la cesión de derechos y acciones hereditarios y posesorios que celebrara con la señora Fabiana Barzola con fecha 14.04.2008. Que, asimismo, yo accedí a la posesión animus domini del señor Rojo a través de la venta que el mismo me realizara con fecha 07.10.2019. En cuanto a los actos posesorios relata “desde que lo adquirí se encuentra debidamente delimitado y cerrado en sus costados con ingreso por su frente este por San José (ex calle Libertad)... el inmueble hoy objeto de autos formaba parte de una superficie de mayor extensión adquirido por don Agustín Barzola donde el mismo constituyo su hogar y lo habito hasta su fallecimiento. Posteriormente la señora Fabiana Barzola en ejercicio de su posesión como propietaria ha cuidado de la vivienda, ha mantenido todo el predio limpiándolo, abonando lo impuestos y servicios municipales. Asimismo, en ejercicio de su posesión ocasionalmente lo alquilaba hasta que decidió disponer de él cediéndole la totalidad del inmueble a mi antecesor

Poder Judicial San Luis

particular el señor Rojo quien ha refaccionados las construcciones existentes en el inmueble, ha mantenido limpio todo el predio y ha efectuado una mensura de este para perfeccionar su título, trámite que no ha efectuado porque decidió dividir en parcelas el inmueble adquirido construyendo cabañas para alquiler temporario. Es así, que de dicha división resulto la parcela objeto de autos donde se acondiciono la construcción existente como una cabaña la cual me fue cedida por el señor Rojo en el año 2019. Que el inmueble objeto de autos se encuentra debidamente cerrado y deslindada del resto del inmueble, que yo he continuado con el mantenimiento de la parcela adquirida, limpiándola, pagando los impuestos, dando de alta el inmueble como parcela independiente en la Municipalidad de Paso Grande y solicitando el servicio de energía eléctrica y agua para la misma. Además, en ejercicio de mi posesión animus domini he mensurado el inmueble. Que actualmente la casa existente es de material cuenta con una cocina comedor, un dormitorio y un baño, actualmente he construido un garaje y la estoy ampliando hacia atrás.

Formula demás precisiones a las que remito en honor a la brevedad. Adjunta documental. Ofrece prueba. Formula reserva constitucional.

En fecha 12/04/2022 el OCTJ contesta la vista conferida sin objeciones.

En fecha 21/04/2022 se tiene “Por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de AGUSTIN BARZOLA y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio...”

En fecha 09/05/2022 se diligencian via Tramix oficios dirigidos a Secretaria de Medio Ambiente y Parque, Fiscalía de Estado y al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que se tome razón del inicio del presente juicio.

Obran agregadas en autos notificación a los colindantes Roberto Luis Zanón, Albaro Oscar Torrez y Lucia Valeria Zanón.

El día 01/06/2022 el Registro de Juicios Universales de esta Provincia informa que en esa Dependencia no registra inscripción de sucesión a nombre de AGUSTIN BARZOLA D.N.I N° 3.220.998, con fecha de fallecimiento según consta en acta de defunción en el año 1997.-

En fecha 08/06/2022 obra oficio de notificación a la Municipalidad de Paso Grande del inicio del presente juicio.

En fecha 10/06/2022 Secretaria de Estado de Ambiente contesta oficio.

En fecha 15/06/2022 obra acta de constatación de la colocación del cartel indicativo de Posesión veinteañal confeccionada por el Juez de Paz de Paso grande

Nicolás David Novares.

En fecha 02/12/2022 acompañan publicación de edictos en el Boletín Oficial y en el Diario de la República. Como así también se adjunta constancia de publicación de edictos por el plazo de ley en la Municipalidad de Paso Grande.

En fecha 17/03/2023 se diligencian via Tramix oficios dirigidos a la Dirección General de Catastro y Tierras Fiscales quien contesta en fecha 28/03/2023 que tomó conocimiento como Publicidad Noticia en el plano de referencia del inicio de los autos y al Registro de la Propiedad Inmueble quien contesta en fecha 15/09/2023.

En fecha 05/07/2023 la Sra. Defensora contesta la vista conferida manifestando que asume la representación de los ausentes y que no tiene objeciones que formular.

En fecha 02/08/2023 se abre el presente juicio a prueba fijando fecha de audiencia preliminar para el día 22/11/2023 donde se provee la prueba ofrecida.

En fecha 15/09/2023 obra respuesta de la DGRPI se ha tomado razón al Tomo 232 (Ley 3236) de Embargos e Inhibiciones, F 259, N° 741 en Forma Definitiva en fecha 21/06/2022.

En fecha 20/12/2023 acompaña informe de dominio de donde se desprende que el titular registral es Agustín Barzola; e informe de Catastro y Tierras Fiscales quien comunica: "El inmueble que se está afectando por el plano 05-76-2019, identificado tributariamente como 24-560038: NO Registra nueva afectación y/o superposición/modificación POSTERIOR del plano hasta la fecha. Registra afectación por el plano de mensura a los efectos de tramitar título por prescripción adquisitiva número 05-53-2016, que el mismo se encuentra consignado en el plano 05-76-2019."

En fecha 14/02/2024 obra digitalizada respuesta de EDESAL a oficio librado a dicha entidad quien informa que el suministro eléctrico NIS 1374902 se encuentra bajo la titularidad de Bertola José Luis, D.N.I. N° 20.135.927, calle San José N° 325 localidad de Paso Grande³, desde el día 11/12/2019.

En fecha 04/03/2024 adjunta Libre Deuda actualizado.

En fecha 11/03/2024 obra respuesta de oficio librado a la Municipalidad de Paso Grande quien informa las tasas municipales son abonadas por el Sr. Bertola José Luis desde el 28/11/2019.

En fecha 08/03/2024 obra el acta de inspección judicial realizada por el juez de paz de Paso Grande Navaresio Nicolás David.

En fecha 07/05/2024 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa tomándose testimonial al Sr. José Hilario Díaz, y en la supletoria de fecha 17/05/2024 se recepciona la testimonial de Mary Mabel Rojo, Ramona Clara Funes, Carlos Alberto Garraza. Clausurando la etapa de prueba.

En fecha 22/05/2024 obran los alegatos de la parte actora.

Poder Judicial San Luis

En fecha 06/06/2024 la Sra. Defensora Cecilia N. Macias contesta la vista conferida manifestando que no tiene objeciones que formular.

En fecha 19/08/2025 obra acta de nacimiento del Sr. Agustín Barzola de la que surge que es hijo de Pabla Barzola, dando cumplimiento con lo solicitado en MMP.

En fecha 24/09/2025 obran como adjunto informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de fecha 19/09/2025 "...Se comunica: El inmueble que se está afectando por el plano **05/76/2019**, identificado tributariamente como **24-560038: NO Registra** nueva afectación y/o superposición/modificación posterior del plano hasta la fecha."; Informe de Dominio actualizado al 23/09/2025; Libre Deuda al 12/10/2025.

En fecha 02/10/2025 se ordena llamar autos para sentencia, decreto que, firme y consentido, deja la presente causa en estado de resolver.

CONSIDERANDO: Preliminarmente 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, 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, se dirige en contra de BARZOLA AGUSTIN 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.

El actor manifiesta, y conforme a la documental que obra en autos, que posee el inmueble en calidad de dueño desde que lo adquiere mediante boleto de compraventa de fecha 07/10/2019 con firma certificada por el escribano público Gabriel FENOGLIO CORNET, por el cual los Sres. Rudy Miguel ROJO y Lucía Valeria ZANON, venden al Sr. José Luís BERTOLA un terreno con cabaña, de una superficie de 196 m² que se desprende de una superficie mayor individualizada según el plano de mensura 5/53/16, surge de su clausula tercera que les corresponde a los vendedores en su calidad de cesionarios de la Sra. Fabiana Barzola.

La cesión de derechos hereditarios y la compraventa permite la accesión con la

Poder Judicial San Luis

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 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 en el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado:

1.- Plano de mensura 5/76/19 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Badani Ceballos José el 13 de noviembre de 2019 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 08/06/2020.

2.- Acta de defunción de Agustín Barzola documento de identidad 3.220.998 fallecido en fecha 03/09/1997.

3.- Acta de nacimiento de la señora Fabiana Barzola, hija de Pabla Barzola.

4.- Copia certificada por el escribano Gabriel Fenoglio Cornet del contrato de Cesión de Derechos de fecha 14 de abril de 2008 por el cual la Sra. Fabiana Barzola cede derechos hereditarios al Sr. Rudy Miguel Rojo, D.N.I. N° 22.282.142 con firma certificadas por ante Juez de Paz de la Localidad de Paso Grande Nicolas D. Novaresio. En su clausula tercera dice "La posesión del terreno es para el señor Rojo a partir del Día 19/03/2008.

5.- Boleto de compraventa de fecha 07/10/2019 con firma certificada por el escribano público Gabriel Fenoglio Cornet, por el cual los Sres. Rudy Miguel Rojo y Lucia Valeria Zanon, venden al Sr. José Luís Bertola un terreno con cabaña de una superficie de 196 m² que se desprende de una superficie mayor individualizada según el plano de mensura 5/53/16.

6.- Copia del plano de mensura 5/53/16 ordenado por Rudy Miguel Rojo y confeccionado por el Agrimensor Raul Giulletti con fecha 06.09.2015.

7.- Estudio de Titulo de fecha 03.03.2022.

8.- Certificado de Avalúo Fiscal del padrón 560038 receptoría de Conlara emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

9.- Certificado de Registración Catastral del padrón 560038 receptoría de Conlara emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

10.- Informe Negativo de afectación de tierras fiscales expedido por la Dirección

Provincia de Tierras Fiscales.

11.- Informe de colindantes.

12.- Informe expedido por la Municipalidad de Paso Grande que constata que el inmueble objeto de autos no afecta patrimonio municipal.

13.- Informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble.

14.- Copia del Estado de deuda al 31.12.2010.

15.- Boletas impuestos 2011(2); 2012, 2020 y 2021.

16.- Boleta de energía eléctrica Nis 1374902 a nombre de Bertola José Luís.

17.- Pago impuestos generales municipal.

18.- Libre deuda del impuesto inmobiliario del padrón 560038 receptoria Conlara.

19.-Copia del documento de identidad.

Con relación a la prueba testimonial: Primer testigo:

José Hilario Díaz: Por las generales de la ley no le comprenden. Si conoce el inmueble? Si, si lo conozco, lo conozco por vivir siempre en Paso Grande, nací ahí. Quien es el actual poseedor y desde cuándo? Ahora es Bertola, no me acuerdo desde cuanto. Estimativamente? 2010. Si sabe quienes fueron los anteriores poseedores y desde cuando? Barzola, fue él; y después se lo ha vendido a Rudy Rojo; después Rudy se lo ha vendido a Bertola. Desde cuando era dueño don Barzola? No eso no le puedo decir. Pero el tiempo en que Ud. nació, ¿ya estaba? Yo nací y me fui al campo cuando volvió lo conocí a don Agustín Barzola . Qué edad tenía usted cuando vio a Barzola Ahí? Habré tenido 13 años ya ahora tengo 53 años. O sea que hace 40 años más o menos Barzola ya ocupaba este inmueble. Y Barzola le vende a Rudy Rojo? Si le vende a Rudy. Y Bertola le compra a Rudy Rojo. Para que diga si sabe cuáles son las mejoras del inmueble? Cuando él lo compró estaba una casa, después hizo otra casita atrás, está todo cerrado. Quien hizo otra casita? José Bertola. Para que diga dando razón de sus dichos si sabe si alguna vez se han hecho reclamos sobre el inmueble? No, ni idea seso no se. Público y notorio? Si, lo conocen todos, toda la gente de Paso Grande. Cuando estaba Barzola Agustín siempre estuvo él o estuvo ocupado por otra persona en el media? De que yo se siempre estuvo él ahí. Cuando se hace el traspaso a Rudy Rojo también siguió Rudy Rojo o hubo alguien en el medio? Solo Rudy Rojo. Cuando le traspasa Rudy Rojo a Bertola alguna otra persona? No. Siempre estas tres personas desde hace 40 años? Si.

Segundo testigo Mary Mabel Rojo: Por las generales de la ley no le comprenden. Si conoce el inmueble? Si, si lo conozco, por ser del pueblo conozco la zona he nacido y me he criado ahí. Quien es el actual poseedor? Si el Sr. José Bertola en una de las partes. Desde cuando el Sr. Bertola está ahí? Comenzó a construir en el año 2019/2020. Quienes eran los anteriores poseedores? El dueño Agustín Barzola, que

Poder Judicial San Luis

vivía solo, no tenía familia en el pueblo. ¿En que época? Yo lo conozco desde mi infancia hasta el año 2005/2006 que falleció. ¿Cuáles son las mejoras? Se ha cerrado el terreno, está perimetrado, y se han construido dos cabañas. ¿Sabe si alguna vez alguien ha reclamado derechos sobre el inmueble? No, no sé que haya reclamado; no, porque el Sr. Agustín Barzola tenía una hermana y falleció también, la Sra Fabiana Barzola; ella vivía en Buenos Aires y venía a visitar a mi abuela. ¿Cómo llega el Sr. Bertola a ocupar ese inmueble? La hermana de Agustín Barzola, la Sra. Fabiana Barzola le vende a Rudy Rojo, y Rudy Rojo le vende una parcela al Sr. Bertola. De público y notorio. Sí, sí, porque el pueblo es chico y nos conocemos todos. ¿Desde cuándo tiene el Sr. Bertola al inmueble? 2019. En el 2006 muere el Sr. Barzola, viene su hermana y se lo vende a Rudy Rojo en el 2008.

Tercer testigo Ramona Clara Funes. Por las generales de la ley. No le comprenden. ¿Si conoce el inmueble? Sí, conozco el inmueble; era de Agustín Barzola, falleció él y quedó la hermana Fabiana Barzola; de ahí le vendió a Rudy Rojo, y Rudy Rojo le vendió una fracción a José Bertola. ¿Actualmente quién ocupa el inmueble? José Bertola. ¿Desde cuándo? 2019. ¿Don Barzola desde cuando lo tuvo? Toda la vida vivió ahí Agustín Barzola, yo era chica y lo conocí ya viviendo ahí, he ido con mi mamá a la casa esa. Falleció Agustín Barzola y quedo la hermanan Fabiana Barzola, y Fabiana le vende a Rudy Rojo, y Rudy le vende una fracción a José Bertola. ¿Que mejoras tiene? Está cerrado, tiene unas cabañas y donde vive el actual José Bertola. ¿Sabe si alguien ha reclamado sobre el inmueble? Que yo sepa no. De público y notorio? Sí, todos, porque todos lo conocían a Agustín Barzola que toda la vida vivió ahí.

Cuarto testigo Carlos Alberto Garraza: Por las generales de la ley. No le comprenden. ¿Si conoce el inmueble? Sí, lo conozco porque también conocí al dueño de ese inmueble. ¿Quién era el dueño? Agustín Barzola. ¿Quién es el poseedor actual de este inmueble? Bertola. ¿Cómo está dividido? En dos fracciones, una es de Bertola, la otra es de otra gente que conozco. Desde cuando esta Bertola ahí aproximadamente? 2009/2008. Antes quien ocupaba el inmueble? Agustín Barzola era dueño de ahí nada más. ¿Que mejoras hay? Han mejorado mucho una fracción que compró Bertola tiene una cabaña ahora ahí, la otra parte ha refaccionado la casa que ha comprado. Puede ser del 2018/2019 será. ¿Sabe cuál es la superficie de lo de Bertola? El terreno, ¿cuánto será aproximadamente? No sé, tendrá 20 metros.... ¿Sabe cómo llegó a ocupar el Sr, Bertola ahí? Le compró esa parte a Rudy Rojo.

¿Cómo llegó Rudy Rojo a ese inmueble? ¿Rudy Rojo compró ese inmueble? Sí, tengo entendido. ¿Vive cerca del terreno? 3...4 cuadras. ¿Quiénes son los colindantes? Hay una casa que está desocupada de Lino sosa, de la parte del costado Zanon. Público y notorio? Si, si.

Mediante OFR 380889/7 se lleva a cabo la Inspección ocular ordenada en autos realizada por el Juez de Paz de Paso Grande "...Siendo las 8:30 horas, del día veinte del mes de Febrero del año dos mil veinticuatro, siendo acompañado me constituyo en el inmueble ubicado en calle San José s/n de la localidad de Paso Grande, Partido de Conlara, Departamento San Martín Provincia de San Luis, donde se encuentra colocado sobre la pared de ingreso, un cartel que tiene la siguiente leyenda "INMUEBLE SUJETO A POSESION VEINTEAÑAL AUTOS CARATULADOS: BERTOLA JOSE LUIS C/ BARZOLA AGUSTIN S/ - PRESCRIPCION ADQUISITIVA" EXPTE. N° 380889/22. JUEZ INTERVINIENTE DRA. ADELA MARIA DEL VALLE PEREZ DEL VISO SECRETARIA A CARGO DE LA DRA. VILMA SIMIOLI JUZGADO: CIVIL, COMERCIAL, MINAS Y LABORAL DE CONCARAN SAN LUIS. Escrito con pintura de color negro sobre un plástico de color blanco de un 1,00 metro por 1,20 metro veinte centímetros de ancho, colocado (ingreso principal de la propiedad). Somos atendidos por el señor JOSE LUIS BERTOLA D.N.I. N° 20.135.927 quien dijo ser propietario. Foto N° 1 y 2. Se puede observar que se trata de una casa habitación ubicada sobre un terreno de unos 14 metros de frente del punto 1 al 2 del plano adjunto. Al frente tiene una pared baja de ladrillos vistos, por sobre la misma con dos rejas pintadas de color blanco. Con dos puertas también de rejas acceso para ingreso de personas y de vehículos. De los punto 2 al 3 de unos 15 metros de fondo se encuentra cerrado por un tejido romboidal y siempre verde de medianera. Entre los puntos 3 y 4 del plano paredes de construcción de las viviendas. Dentro del terreno descripto se encuentran dos construcciones separadas que denominaremos local N° 1 y local N° 2 y cochera sombreada de palos para dos vehículos. Local N° 1. Casa principal Mono ambiente c/Kitchen y baño instalado con todos sus accesorios y griferías. Techo cubierto de chapa. Estructura de madera, Piso de cerámico. Cielo raso de amachimbré. Puerta de madera y demás aberturas de aluminio y/o chapa. Mampostería en piedra visto. De aproximadamente 40 m2. Local N° 2 Mono ambiente con baño con iguales características al ya descripto. Techo Cubierto de Chapa. Estructura de madera. Piso de Cerámicos. Aberturas de aluminio. Mampostería en ladrillos huecos. Total de unos 40 metros cuadrados cubiertos. Tienen otras ventanas chicas, en la parte interior de los cuartos sujeto a inspección tiene salidas hacia el patio, tiene buena visibilidad hacia afuera, se observa que habitan personas y tienen

Poder Judicial San Luis

muebles: mesa, sillas, asador exterior, mesada, sillones, alacena, bajo mesada, camas, cuquetas de dos, mesitas de luz y muebles varios para guardar ropa, dos heladeras, extractor y termo tanque, aire acondicionado, encontrándose todo en muy buenas condiciones. En la parte del patio se observa en buenas condiciones con el césped bien cortado. Siendo todo lo que se constató, se adjuntan fotos ilustrativas y video. Con lo que se dio por terminado el acto, previa lectura y ratificación. Doy fe.”.-

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.

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 07/10/2019 en la cual se firmo el Boleto de Compraventa por la cual el actor adquiere el inmueble objeto de autos 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 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 cccts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y cccts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra,

FALLO:

1.-HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que el Sr. JOSE LUIS BERTOLA, D.N.I. N° 20.135.927, CUIT 23-20135927-9, nacido en fecha 18 de agosto de 1968, nacionalidad argentina, estado civil divorciado, con domicilio real en calle Pedernera N° 282 de la localidad de Naschel, provincia de San Luis ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble identificado como PARCELA “23” del plano de mensura número 5/76/19 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Badani Ceballos José, el 13 de noviembre de 2019 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 31 de marzo de 2020, ubicado sobre ex calle Libertad actual calle San José s/n de la localidad de Paso Grande, Partido Conlara, Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis. **MEDIDAS:** Mide al Norte desde el punto “1” al punto “2” 13.76m; al Este mide desde el punto “2” al punto “3” 14.23m; al Sur mide desde el punto “3” al punto “4” 13.89m y al Oeste mide desde el punto “4” al punto inicial “1” 14.19m. **SUPERFICIE:** CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS (196,50m2). **LIMITES:** al Norte con calle San José (ex calle Libertad); al Sur con Santos Inés Olmos Padrón 1013616 receptoría Conlara Parcela 20 plano 07-71-2015; al Este y al Oeste con Agustín Barzola Padrón 560038 receptoría Conlara, Parcela 2 plano 05-53-2016. Afecta parcialmente el padrón 560038 receptoría Conlara y la inscripción de dominio del Tomo 15 San Martín Folio 32 Número 2002 (Inscrip.2da).

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

Poder Judicial San Luis

3.-Regular los honorarios devengados por la Dra. ANDREA PEDANO 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 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 23 del Plano de Mensura N° 5/76/19, *datos de inscripción*: Tomo 232 (Ley 3236) de Embargos e Inhibiciones, F 259, N° 741 en Forma Definitiva en fecha 21/06/2022.-

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 – 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

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 380889/22 - BERTOLA JOSE LUIS C/ BARZOLA AGUSTIN S/ PRESCRIPCION
ADQUISITIVA ORALIDAD

Actuación: 400120 - 29853160/26 - SENTENCIA DEFINITIVA N°38

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 14 páginas.

Fecha firma **25/03/2026 11:07**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr. Ley Nacional 25506, Ley Provincial V-0591-2007; V-0699-2009 y Artículo 104 de la Ley Orgánica de Administración de Justicia N° IV-0086-2021, pudiendo ser verificada en <https://firmadigital.sanluis.gov.ar>).-



MOISES BENITO FARA
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL
COMERCIAL
AMBIENTAL Y LABORAL
N°1 - CON