

Poder Judicial San Luis

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL COMERCIAL, AMBIENTAL Y LABORAL N°1

TERCERA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL - CONCARÁN, SAN LUIS

EXP 392047/22

"NAZARIO CLAUDIO JAVIER Y VALDES MONICA LAURA S/POSESION VEINTEAÑAL "ORALIDAD""

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO VEINTIUNO

Concarán, San Luis, seis de agosto de dos mil veintiséis.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "NAZARIO CLAUDIO JAVIER Y VALDES MONICA LAURA S/POSESION VEINTEAÑAL "ORALIDAD" EXP 392047/22, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

RESULTANDO: 1.-Que en fecha 07/12/2022 se presentan por derecho propio los Sres. CLAUDIO JAVIER NAZARIO (DNI 26.003.976, CUIL 20-26003976-9) y MONICA LAURA VALDES (DNI 24.942.639, CUIL 27-24942639-9), con el patrocinio letrado del Dr. Luis Alberto ANGELI, con el objeto de promover formal demanda de prescripción adquisitiva veinteañal, sobre un inmueble que se encuentra ubicado en ubicado en Calle Publica S/N° de la localidad de VILLA ELENA, Departamento Chacabuco, Partido de Larca, Provincia de San Luis, el que según plano de mensura N° 04-92-20, confeccionado por la Sra. Ingeniera Agrimensora Magali Barzola y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, se designa como PARCELA 1925, la que mide y linda: AL SUR (frente), mide 72.28 metros (puntos 1-2) y linda con calle Publica (De tierra, ancho variable); AL NORTE (contrafrente), mide 66.51 metros (puntos 3-4) y linda con Sergio Antonio Terricabras (Padrón 929632, Receptoría Concarán, Par. 1190, Plano 04-112-2003); AL ESTE, mide 63.69 metros (Puntos 1--4) y linda con Sergio Antonio Terricabras (Padrón 929632, Receptoría Concarán, Par. 1190, Plano 04-112-2003); y, AL OESTE, mide

76.44 (Puntos 2-3), haciendo constar que no se localiza titular, padrón, ni plano de ese lindero; todo lo que encierra una superficie total de CUATRO MIL OCHOCIENTOS NUEVE CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (4809.72 m2).

Que dicha parcela NO posee anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis y carece también de Padrón por ante la D.P.I.P., Area Rentas.

En cuanto a los antecedentes fácticos relata: *“El inmueble objeto de este juicio nos corresponde por la adquisición (cesión y transferencia), en forma gratuita y a título de dueños, que nos hiciera la Sra. JULIANA ROSEMBAUN, en fecha 2 de julio de 2020 (Ver documento que se adjunta). Asimismo, dejamos constancia que le correspondió a la Sra. Rosembaun por la COMPRA (Cesión de derechos posesorios) efectuado a los Sres. Aleja Muñoz, Josefina Muñoz, Vicenta Paula Muñoz, María Elena Muñoz, Mario Orzabal Muñoz, Angel Roberto Muñoz, Carlos Antenor Muñoz, Juan Alverto Muñoz y Pedro Agustín Muñoz, mediante Escritura N° 378 de fecha 20-10-2005, otorgada por el Escribano, Dr. Miguel D’Aloisio; haciendo notar que los Sres. MUÑOZ actuaron en carácter de únicos y exclusivos herederos de sus padres fallecidos, los cónyuges en primeras nupcias SECUNDINO MUÑOZ y MARIA PASTORA ARIAS. A su vez, correspondió al extinto: Secundino Muñoz, por compra de los derechos y acciones, en mayor superficie, a Eusebio Andrada, mediante Escritura N° 18 del día 7 de abril de 1942, autorizada por el Escribano Luis Enrique de Olloqui. Por último, le correspondió al Sr. Eusebio Andrada por la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de treinta años anteriores al año 1942.- Por otra parte, durante todo el tempo de la posesión se han realizado en el inmueble objeto de litis diversos actos posesorios tales como: limpieza, desmalezamiento, parqueización, cierre perimetral, mensura y deslinde, habiéndose realizado una construcción allí de una vivienda, pileta, etc.”.*

Realiza demás precisiones a las cuales me remito.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Acompaña documental.

Luego, se desarrolla el expediente conforme las siguientes secuencias de actos procesales producidos en las fechas, como se menciona a continuación:

Poder Judicial San Luis

-20/12/2022: se acompaña informe emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de COLINDANTES, NO AFECTA INMUEBLES FISCALES, EL INMUEBLE MENSURADO (Plano 04-92-2020), CARECEDE NOMENCLADOR TRIBUTARIO.

-04/07/2023: obra informe catastral del Valor Fiscal del inmueble de autos.

-01/08/2023: el OCTJ contesta la vista conferida sin objeciones al monto abonado en concepto de tasa de justicia.

-15/08/2023: la parte actora acompaña informe de estudio de título (Art. 908, inc. B, CPCC).

-24/08/2023: se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de 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).

-30/08/2023: acompaña constancia de oficios diligenciados dirigidos a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y a Fiscalía de Estado a fin de dar conocimiento del inicio del presente juicio.

06/09/2023: obra oficio dirigido a la municipalidad de Cortaderas Art. 914 CPCC.

-22/09/2023: se diligencia vía Tramix oficio dirigido a la Secretaría de Medio Ambiente y Parque, contestando en fecha 02/10/2025.

-24/11/2023: obra acta de constatación de la colocación del cartel indicativo del inicio del presente proceso realizada por la Juez de Paz de Villa Larca.

-01/02/2024: obra primera publicación de edicto en El Diario de la República y en el Boletín Oficial, y en fecha 14/02/2024 y 20/02/2024 la segunda publicación.

-05/04/2024: obra constancia de exhibición de edicto en la municipalidad de Cortaderas.

-14/08/2024: obra cedula de notificación diligenciada dirigida al colindante de autos.

-05/11/2024 y 04/12/2024: la Sra. Defensora contesta vista, solicita medidas.

-11/03/2025: se acompañan respuesta de oficios dirigidos a la DGRPI e

Informe Catastral de los Padrones 1287 y 1672, dando cumplimiento a los solicitado por la Sra. Defensora.

-17/03/2025: se ordena ampliar el proveído de demanda de fecha 24/08/2023, teniendo como demandado al Sr. VICTOR ARIAS.

-25/04/2025 obra cedula de notificación debidamente diligenciada dirigida al Sr. Victor Arias, demandado de autos.

-11/06/2025: la Dra. CECILIA NATALIA MACIAS, Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la Tercera Circunscripción Judicial con asiento en la Localidad de Concarán, en virtud a lo dispuesto en el Art. 917 del CPCyC asume participación en los presentes obrados en representación de los ausentes, manifestando que no tiene objeciones que formular en esta etapa del proceso.

-21/07/2025: se abre el juicio a prueba.

-28/08/2025: en audiencia preliminar se provee la prueba ofrecida.

-17/09/2025 obra digitalización de respuesta a oficio librado al Colegio de Escribanos por la que acompaña copia de la Escritura N° 378.

-18/09/2025 obra informe emitido por la Dirección Provincial De Catastro Y Tierras Fiscales: "en referencia al pedido de informe del plano 04.92.2020: Se comunica: Que en el inmueble que se está afectando por el plano antes mencionado, identificado tributariamente sin padrón origen: NO Registra nueva afectación y/o superposición/modificación posterior del plano al día de la fecha.".-

- 01/10/2025: obra acta de inspección ocular ordenada realizada por la Juez de Paz de Villa Larca. Adjunta material fotográfico y videoregistracion.

-12/02/2026: se lleva a cabo la audiencia de vista de causa, en la cual deponen los testigos ofrecidos, se da lectura al informe de secretaría de la prueba rendida, se clausura la etapa probatoria, la parte actora desiste al derecho de producir alegato, se clausura la etapa de prueba.

En fecha 25/03/2026 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la causa en dicho estado.

CONSIDERANDO: I.- Preliminarmente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco

Poder Judicial San Luis

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 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, se dirige en contra de quien/es se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio y de VICTOR ARIAS.

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, y lo acreditan conforme con la prueba rendida en autos, que adquirieron el inmueble mediante Cesión de Derechos y Acciones Posesorias de fecha 02/07/2020, por el cual la Sra. JULIANA ROSENBAUM cede y transfiere a los actores de estos autos, en forma gratuita y a título de dueños, todos los derechos y acciones posesorias que tiene y le corresponden respecto de un inmueble de su exclusiva propiedad, ubicado en la localidad de Cortaderas, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, San Luis, según Plano de mensura N° 4/25/06. El inmueble le correspondía a la Sra. Rosenbaum por la compra de Cesión de Derechos Posesorios a los Sres. Aleja Muñoz, Josefina Muñoz, Vicenta Paula Muñoz, María Elena Muñoz, Mario Orzabal Muñoz, Angel Roberto Muñoz, Carlos Antenor Muñoz, Juan Alverto Muñoz, Pedro Agustín Muñoz mediante Escritura N° 378 de fecha 20/10/2005, estos actuaron en carácter de únicos y exclusivos herederos de sus padres fallecidos, cónyuges en primeras nupcias Secundino Muñoz y María Pastora Arias; a Secundino Muñoz por compra de los derechos y acciones, en mayor

Poder Judicial San Luis

superficie a Eusebio Andrada, y a éste por posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de 30 años anteriores al año 1942.

IV.-Analizando las pruebas arrojadas al juicio, resulta que forman 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:**

- a) Copia de los DNI de esta parte actora;
- b) Cesión De Los Derechos Y Acciones Posesorias de fecha 02/07/2020 por el cual la Sra. JULIANA ROSENBAUM, cede y transfiere en forma gratuita y a título de dueños, a los Sres. MONICA LAURA VALDES Y CLAUDIO JAVIER NAZARIO todos los derechos y acciones posesorias que tiene y le corresponden respecto de un inmueble de su exclusiva propiedad, ubicado en la localidad de Cortaderas, con firmas certificadas por la Jueza de Paz de Villa Larca
- c) Plano de mensura 4-92-20;
- d) Copia de la Escritura N° 378 de fecha 20/10/2005 CESION DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS, por ante el Escribano Público Autorizante Miguel D'Aloisio, Titular del Registro Notarial N°60, por la cual los Sres. Aleja MUÑOS, JOSEFINA MUÑOS, VICENTA PAULA MUÑOZ, MARIA ELENA MUÑOS, MARIO ORSABAL MUÑOZ, ANGEL ROBERTO MUÑOS, CARLOS ANTENOR MUÑOS, JUAN ALBERTO MUÑOS Y PEDRO AGUSTIN MUÑOZ (cedentes); y por la otra parte JULIANA ROSENBAUM (cesionaria).
- e) Servicio de agua (Varias facturas);
- f) Factibilidad de Agua (comprobante);
- g) Informe de dominio por ante el RPI de San Luis; y,
- h) Fotos del lugar.-

Con relación a la prueba testimonial: La testigo María Cristina MORADO: Declara no comprenderle las generales de la ley. Que conoce a los actores por ser de Villa Elena. Preguntada para que diga si conoce el inmueble de autos, Responde: *“Sí, lo conozco, está de vecino Terricabras que tiene las cabañas Reinamora.”* ¿Cómo se llega al inmueble?: *“Puede acceder desde la Ruta 1 hacia la sierra unos 2 km. O desde la entrada de Villa Elena la primera calle que sigue al norte.”* ¿Sabe quiénes son los actuales poseedores del lugar?: *“Sí, Claudio y Mónica, los que mencionó el doctor”.* ¿Desde cuándo estas personas ocupan el lugar?: *“Yo me acuerdo que fue para la época de pandemia, así que será año 2020 más o menos.”* Antes de Mónica, ¿qué persona ocupaba el lugar?: *“Antes lo tenían mis vecinos de la vuelta de mi casa Juliana Rosenbaum y Francisco/Franco Fabis quien falleció hace unos años.”* ¿Estas personas cómo acceden al inmueble?: *“Se la compran a la vecina del lado de mi casa que es hija de Secundino Muñoz, era todo de la familia Muñoz de épocas ancestrales, cuando fallece Secundino y la Sra., los hijos se lo venden a Juliana y a Franco, fue a principio del 2000, exactamente el año no me acuerdo...2004...2005... por ahí”.* ¿Claudio y Mónica en qué carácter tienen el inmueble?: *“Como dueños, viven ahí, tienen la casa”.* ¿Puede describir las mejoras?: *“Ese terreno siempre estuvo alambrado porque los Muñoz tenían animales, caballos, después cuando se lo venden a Fabis ellos le hacen mejoras, mejoran alambrado, parquizan limpian desmalezan habían empezado a hacer una pequeña construcción, cuando llegan Claudio y Monica está perfectamente alambrado, tiene dos casas, dos tranqueras, pileta, servicios, tiene toso, ellos hacen dos casas.”* ¿Alguna otra persona además de las nombradas se atribuyó algún tipo de derechos sobre la propiedad?: *“No, que yo sepa no.”* ¿Esta posesión ha sido continua?: *“Sí, claro.”* ¿La posesión ha sido pública, pacífica?: *“Sí, está a la vista de todo el mundo”.* ¿Desde cuándo se radicó Ud. en Villa Elena?: *“Yo llegué en el año 1996.”*

La testigo Nuria Luciana PECORARI, afirma que no le comprenden las generales de la ley, conocer el inmueble: *“...está ubicado en Villa Elena por la Ruta 1 hacia el este un km y medio o 2, partido de Cortaderas”.* Preguntado: ¿Conoce a los vecinos?, responde: *“Al lado hay una hostería...Alma Mora... o Tierra Mora, no “recuerdo, no recuerdo quiénes son los dueños.”* ¿Qué mejoras

Poder Judicial San Luis

tiene la propiedad?: *“Han terminado de cercar, han puesto tranquera, vivienda familiar, pileta, otro departamento, han parqueizado, puesto los servicios.”* ¿A quién reconoce como propietarios?: *“A Mónica y a Claudio.”* ¿Sabe desde cuándo?: *“2020...fue pandemia.”* ¿Usted es de Villa Elena?: *“Yo vivía ahí, ahora vivo en Merlo, era vecina.”* ¿Conoce a los anteriores dueños?: *“Eran Juliana y el Tano que es fallecido hace dos años aproximadamente, ellos eran propietarios.”* ¿Antes quienes estaban?: *“Muñoz”.* ¿Sabe si alguna otra persona ha reclamado propiedad sobre el inmueble?: *“No, no ha pasado eso.”* ¿Esto ha sido a la vista de todos?: *“Sí, lo he visto como vecina.”* ¿La Sra Rosembaum y el Tano que hicieron?: *“Yo sé que los Sres. Muñoz habían cercado, después Juliana y el Tano terminaron de cercar todo el predio, después las mejoras que yo describí las hicieron Mónica y Claudio.”* ¿Sabe cuándo los Muñoz le pasan la propiedad a Juliana y el Tano?: *“Aproximadamente año 2000...”.* ¿Cuando se refiere a Juliana y a el Tano hace referencia a Juliana Rosenbaum y a Francisco Fabis?: *“Sí.”*

El testigo Gabriel GONZÁLEZ, dice que las generales de la ley no le comprenden; que reconoce el inmueble como de Claudio y Mónica, que el inmueble está ubicado *“...de Ruta 1, sería cerca de 2.000 metros hacia el lado de la montaña, desde Villa Elena también se puede acceder por una calle interna paralela a la ruta.”* Preguntado: ¿Quiénes tienen la propiedad del inmueble?:, responde: *“Claudio y Mónica.”* ¿Sabe desde qué época?: *“Cerca del 2020”.* ¿Antes quiénes eran los propietarios?: *“Franco Fabis y Juliana Rosenbaum.”* ¿Esta gente vive en la zona?: *“Sí, viven en Villa Elena.”* Antes de Fabis y Rosenbaum, ¿quiénes tenían el lugar?: *“Los Muñoz.”* ¿Ud. Vive cerca de la propiedad?: *“Serían como 8...7 cuerdas.”* ¿Qué puede decir sobre las mejoras de la propiedad?: *“Antes estaba alambrado, el pasto corto, ahora está edificado , hay pileta, tranquera, está todo cerrado.”* ¿Sabe quién hizo tranquera , pileta y demás?: *“Claudio y Mónica”.* ¿Sabe cómo fué el trato entre las flías. Muñoz -Rosembaum -Fabis, cómo acceden a la propiedad?: *“Le compraron, cerca del 2005...2006...”* ¿Y entre Franco y Nazario?: *“ En el*

2020.” ¿En qué calidad han tenido estas personas la posesión?: “*Que yo sepa, de propietarios.*” ¿Sabe si ha habido algún disturbio?: “*Que yo me haya enterado, no.*” ¿La posesión ha sido pública?: “*Sí.*” ¿Ha sido continua o ha habido interrupciones?: “*No que yo sepa, pasó de los Muñoz a Franco y de Franco a ellos.*” ¿Lo que ud. cuenta lo pueden saber otras personas?: “*Sí, los que somos vecinos de la zona.*” ¿Sabe la superficie del inmueble?: “*Creo que como media hectárea.*” Razón de sus dichos: “*Vivo en Villa Elena hace como 20 años.*”

La Jueza de Paz de los partidos de Larca y de La Estanzuela lleva a cabo la inspección ocular ordenada “*...Nos constituimos en el inmueble ubicado en Calle Publica s/n, de Villa Elena, de la Localidad de Cortaderas, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, según plano N° 4/92/20, y en el lugar nos recibe la Sra. VALDES MONICA LAURA, DNI.N° 24.942.639, (parte actora), quien nos abre y nos invita a pasar; con el fin de dar cumplimiento con lo ordenado, en compañía de los mencionados procedo a constatar con plano en mano, tal como se observan en las filmaciones que se adjuntan al presente, del punto 2 al 1 (lado Sur) que da a la calle, se observa cerrado con postes, varillas cuadradas, con cinco (5) hilos de alambres lisos en partes con un tejido al final del alambrado, un (1) pilar de luz de cemento, el cartel indicativo al lado de unas de las tranqueras, en condiciones legibles y a la vista de quien transite por allí y dos (2) tranqueras de ingreso de madera; del punto 1 al 4 (lado Este) se observa cerrado con postes, varillas cuadradas, con cinco (5) hilos de alambres lisos, se firmo una parte accediendo por el inmueble y otra parte por el colindante (con permiso del mismo); del punto 4 al 3 (lado Norte), observa cerrado con postes, varillas cuadradas y cinco (5) hilos de alambre lisos, este tramo se pudo acceder del lado del colindante ya que desde el inmueble no se puede por su vegetación; del punto 2 al 3 se observa cerrado con postes, varillas cuadradas y cinco (5) hilos de alambre lisos, una parte tapado con una media sombra, solo se accedió a una parte ya que no nos permitió su tupida vegetación. Dentro del inmueble se observa una (1) pileta, una (1) vivienda habitable que consta de: una (1) galería abierta, una (1) cocina – comedor, una (1) expensa, dos (2) habitaciones dos (2) baños uno con acceso desde una de las habitaciones; y una (1) vivienda en cobra que consta*

Poder Judicial San Luis

de: una (1) galería abierta con un (1) asador, un (1) ambiente abajo con mesada, un (1) baño una escalera que da a un altillo de un (1) ambiente. El inmueble en su mayor parte esta parquizado.”

A esta altura del desarrollo corresponde destacar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la doble publicación por edictos (en diario, B.O., municipalidad); ni aún ante la publicidad que brinda el cartel indicativo de la tramitación del presente trámite de posesión veinteañal según surge del Acta de su colocación y del Acta de Reconocimiento Judicial-.

Que la prueba producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto los actores poseen de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible.

V. Ya demostrado el Animus 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 construir una vivienda y habitarla, tener cerramiento perimetral, pagos los servicios de luz, agua, etc. no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios

abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrúa Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese Biocca NNF 91013227).

Que con los instrumentos que obran adjuntos en autos, como así también plexo probatorio rendido y las testimoniales ya merituadas se ha acreditado el "vínculo de derecho" entre las posesiones invocadas por los actores.

Así, en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de los actores, sumada a la de sus antecesores en la posesión en virtud del instituto de accesión de posesiones, cumple con el termino legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada, teniendo como fecha de inicio de la posesión, la fecha de celebración de la Cesión de Derechos y Acciones Posesorios, esto es, 02 de julio de 2020 (art. 1905 Cód. Civ).

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.

Poder Judicial San Luis

Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y ccdts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccdts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.-HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que los Sres. MÓNICA LAURA VALDÉS, DNI N° 24.942.639, CUIL N° 27-24942639-9, de nacionalidad argentina, nacida el día 14 de marzo de 1976, de estado civil casada en primeras nupcias con CLAUDIO JAVIER NAZARIO, DNI N° 26.003.976, con domicilio real en calle 596 N° 100, Villa Elena, Provincia de San Luis y CLAUDIO JAVIER NAZARIO, DNI N° 26.003.976, CUIL N° 20-26003976-9, de nacionalidad argentina, nacido el día 7 de junio de 1977, de estado civil casado en primeras nupcias con MONICA LAURA VALDES, DNI N° 24.942.639, con domicilio real en calle 596 N° 100, Villa Elena, Provincia de San Luis han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre el inmueble ubicado en ubicado en Calle Publica S/N° del paraje Villa Elena, partido de Larca, departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, el que según plano de mensura N° 04-92-20, confeccionado por la Ing. Agrim. Magali Barzola y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, se designa como PARCELA 1925, con las siguientes **MEDIDAS:** su frente al SUR mide 72.28 metros (puntos 1-2); su contrafrente al NORTE mide 66.51 metros (puntos 3-4); su costado al ESTE mide 63.69 metros (Puntos 1-4); y su otro costado al OESTE mide 76.44 metros (Puntos 2-3); y los siguientes **LINDEROS:** al SUR linda con calle pública (de tierra, ancho variable); al NORTE linda con Sergio Antonio Terricabras (Pd. 929632 – Rec. Concarán, Parc.1190, Plano 04-112-2003); al ESTE linda con Sergio Antonio Terricabras (Padrón 929632 - Rec. Concarán, Parc. 1190, Plano 04-112-2003); y, al OESTE no se localiza titular, padrón, ni plano de ese lindero; todo lo que encierra una **SUPERFICIE** de: CUATRO MIL OCHOCIENTOS NUEVE CON SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (4809.72 m²).

El inmueble así individualizado carece de dominio y de padrón.

2.- Imponiendo las costas al actor; por lo considerado.

3.-Regular los honorarios devengados por el Dr. Luis Alberto ANGELI 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.- 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.

6.- 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 392047/22 - NAZARIO CLAUDIO JAVIER Y VALDES MONICA LAURA S/POSESION VEINTEAÑAL "ORALIDAD"

Actuación: 400120 - 31004965/26 - SENTENCIA DEFINITIVA N°121

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 15 páginas.

Fecha firma **06/08/2026 19:46**

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