

Poder Judicial San Luis

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

TERCERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL - CONCARAN, SAN LUIS

EXP 378710/21

"ALBET ANDREA VANINA DEL CARMEN Y OTROS C/ SANABRIA BENITO S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO TREINTA

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

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "ALBET ANDREA VANINA DEL CARMEN Y OTROS C/ SANABRIA BENITO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD " EXP 378710/21, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que en fecha 28/12/2021 comparecen por derecho propio CARMEN ZANABRIA, D.N.I. N°12.699.074; ANDREA VANINA DEL CARMEN ALBET, D.N.I. N°36.152.668; JORGE RICARDO ALBET, D.N.I. N° 30.373.380; OSCAR ALBERTO ALBET, D.N.I. N° 32.987.699 y LUCIANO ALBET, D.N.I. N° 41.920.494 con el patrocinio letrado de la Dra. PAOLA VILA, con el objeto de promover DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, EN CONTRA DE BENITO SANABRIA y/o QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHO sobre un inmueble urbano ubicado en Calle Carlos Garro s/N° entre calles Guemes y Pública de la localidad de Villa del Carmen, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis el que se individualiza como **PARCELA "13"** en el plano de mensura 4/42/21, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Mauricio T. Aguil, Mat. N° 290, de fecha 05 de Julio de 2021, el mismo limita al Norte: Pl. 4/35/06 Parc. 13, Pl. 4/35/06 Parc. 14, Pl. 4/35/06 Parc. 15, Pl. 4/35/06 Parc. 19 Poseedora: Mariel Alejandra Rodriguez Pl. N° 4/87/14; Sur: Parcela N° 3 German Leguizamón Pad. N° 330.052 - Recep. Tilisarao; Este: Calle Carlos Garro (Ex Lavalle)

tierra ancho- 12,00 m y al Oeste Parcela N° 1 Ines Clementina Alturria de Biolatti, Pad. N° 330.050.- Recep. Tilisarao. Con una SUPERFICIE total de MIL SETECIENTOSVEINTICINCO METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (1.725,56 M2). Constando con las siguientes MEDIDAS LINEALES: del punto 1 al punto 2: 57,48 m.; del punto 2 al punto 3: 31,07 m.; del punto 3 al punto 4: 58,00 m. y del punto 4 al punto 1: 28,72 m. Empadronado a los efectos fiscales bajo el N° 330.051, Receptoría Tilisarao a nombre de Benito Sanabria. Sin inscripción de dominio, todo lo que se acredita con plano de mensura debidamente certificado y actualizado.

OBSERVACIONES: Padrón a nombre de Benito Sanabria con una superficie de 1.680 m², se afecta totalmente por el resto de superficie no se localiza padrón ni título.

Se superpone totalmente con el plano N° 4/16/80 confeccionado por el Agrim. Juan Alberto Pérez y registrado provisoriamente el 11 de Julio de 1.980.

ANTECEDENTES POSESORIOS: El inmueble en cuestión lo adquirieron los Sres. Zanabria Carmen, Albet Andrea Vanina del Carmen, Albet Jorge Ricardo, Albet Oscar Alberto y Albet Luciano por ser continuadores de la posesión que ejerciera el padre de Carmen Zanabria y abuelo de los hermanos Albet. El Sr. Luis Benito Zanabria adquiere el inmueble mediante Contrato de Compraventa realizado en fecha 20 de Noviembre de 1965 a Don Norberto Chambón ante el Juez de Paz de la localidad de Villa del Carmen don Segundo Regino Nievas y anotado al libro del Registro de la Municipalidad de Villa del Carmen al folio 115 y 116 el día 11/11/70 firma Cristobal José Albet Comisionado Municipal. Todo se acredita con el Acta de Nacimiento de la Sra. Carmen Zanabria y con el respectivo contrato de Compraventa que con la presente se acompañan. Todos son continuadores de toda la vida de la posesión que ejerciera Don Benito Sanabria desde el año 1965 hasta la actualidad. En el inmueble se encuentra una vivienda compuesta por una cocina, un comedor, dos dormitorios, un baño instalado y un pasillo. Todo se encuentra desmalezado y en buen estado de mantenimiento y conservación exteriorizando así la posesión con ánimo de dueños. De esta forma y con grandes sacrificios propios se pagan los correspondientes impuestos Provinciales y Municipales, por lo que podemos decir que es un inmueble que integra el circuito urbano y económico de Villa del Carmen. Que luego en el año 2021 a los fines de regularizar la situación del

Poder Judicial San Luis

presente inmueble se confecciono plano de mensura con el Ing. Agrimensor Mauricio T. Aguil, de igual modo se abonan la totalidad de los impuestos y Tasas Municipales y las cobradas por la Dirección Provincial de Ingresos Público.- Actualmente continuamos poseyendo el inmueble en la misma forma y carácter todo ello por más de 20 años.

Funda en derecho. Ofrece pruebas. Acompaña documental.

En fecha 23/02/2022 el OCTJ contesta la vista conferida, practica liquidación, la cual es cumplida según constancias de fecha 03/03/2022.

En fecha 08/03/2022 acompaña estudio de dominio y antecedentes Art 908 Inc B del CPCC.

En fecha 18/03/2022 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de BENITO SANABRIA y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC).

En fecha 05/04/2022 se diligencia vía Tramix oficio dirigido a Fiscalía de Estado. Obrando constancia de su diligenciamiento en fecha 05/05/2022.

En fecha 20/04/2022 obra Oficio debidamente diligenciado en la Municipalidad de Villa del Carmen.

En fecha 24/05/2022 se diligencia oficio dirigido al RJU a los fines de saber si se ha inscripto sucesión a nombre de Benito Zanabria. (contesta que no puede brindar información por datos insuficientes).

En fecha 10/06/2022 acompaña acta de colocación del cartel indicativo del inicio del presente proceso realizada por la Juez de Paz de Villa Larca.

En fecha 29/06/2022 se diligencia vía Tramix oficio dirigido a la Secretaria de Medio Ambiente y Parque, quien contesta en fecha 05/07/2022.

En fecha 24/10/2022 obran acompañadas publicaciones de edicto en El Diario de la República y en el Boletín Oficial de la provincia de San Luis.

En fecha 28/10/2022 acompaña Certificado de Defunción de la Sra. Alturria Inés Clementina, de fecha 8 de Julio de 1990, (colindante).

En fecha 11/11/2022 obra constancia de publicación de edicto en la

municipalidad de Villa del Carmen por el termino de 30 días.

En fecha 15/02/2023 obra cedula de notificación debidamente diligenciada dirigida a German Leguizamon (colindante).

En fecha 08/03/2023 la Sra. Defensora contesta la vista conferida, solicita medidas.

En fecha 18/04/2023 se diligencia Vía Tramix oficio dirigió a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, a los fines de de anotación de litis, obrando respuesta en fecha 09/05/2023 informa que el inmueble del plano 4/42/2021 NO AFECTA INMUEBLES FISCALES y NO Registra nueva afectación y/o superposición/ modificación.

En fecha 23/06/2023 la Sra. Defensora contesta la vista conferida, solicita medidas.

En fecha 15/11/2023 el RJU contesta oficio informando que NO registra sucesión INSCRIPTA a nombre de Sr. SRA. INES CLEMENTINA ALTURRIA L.C. Nº 3.735.090, fallecida en fecha 8 de julio de 1990.

En fecha 26/03/2024 se ordena producir información sumaria a los fines de determinar el ultimo domicilio de Benito Sanabria. Se ordena librar oficios a Secretaría Electoral Nacional contesta “que al no tener datos identificatorios del Señor: BENITO SANABRIA, es imposible la búsqueda en el Subregistro de Electores del Distrito San Luís; Registro Civil San Luis, contesta que no puede brindar datos sin documento de identidad; Juzgado de Paz de Villa Larca, informa que “revisado los archivos obrantes en el Juzgado de Paz a mi cargo, en el mismo no se encuentra registro del domicilio del Sr. BENITO SANABRIA”; Secretaría Electoral Provincial, que no puede brindar información sin documento de identidad; Municipalidad de Villa del Carmen, contesta “a los fines de informar que el último domicilio del Sr. Benito Sanabria figura en nuestro registro, en la Calle Carlos Garro (Ex Lavalle)S/N entre calle Guemes y calle Pública de la localidad de Villa del Carmen, Provincia de San Luis.”; la Policía de Villa del Carmen, contesta en fecha 18/06/2024 “Personal policial se entrevistó con la SRA ZANABRIA CARMEN, manifestando que el último domicilio del SR ZANABRIA BENITO fue en calle Carlos Garro S/N EX calle Lavalle.”.-

En fecha 08/10/2024 el Sr. Agente Fiscal contesta la vista conferida manifestando que tiene objeciones que formular en relación a la información

Poder Judicial San Luis

sumaria rendida en autos.

En fecha 28/10/2024 se tiene por aprobada la información sumaria rendida en autos respecto del demandado Sr. BENITO SANABRIA.

En fecha 05/11/2024 la Sra. Defensora contesta vista solicita medida.

En fecha 22/02/2025 informan el fallecimiento de Doña Carmen Zanabria, ocurrido en fecha 01/12/2024.

En fecha 26/06/2025 obra cedula de notificación debidamente diligenciada dirigida al demandado Benito Sanabria.

En fecha 31/07/2025 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, contesta vista en virtud a lo dispuesto en el Art. 917 del CPCyC asumo participación en los presentes obrados en representación de los ausentes, manifestando que no tiene objeciones que formular.

En fecha 11/08/2025 se abre el juicio a prueba.

En fecha 02/10/2025 en audiencia preliminar se provee la prueba ofrecida.

En fecha 21/10/2025 acompaña informe catastral dice: "El inmueble que se está afectando por el plano 04/42/2021, identificado tributaria mente con padrón 11.330051: NO Registra nueva afectación y/o modificación posterior del plano hasta la fecha.". Como así también, Libre Deuda sobre el Padrón 330051 emitido por la DPIP.

En fecha 04/11/2025 obra acta de inspección ocular llevada a cabo por la Jueza de Paz de los partidos de Larca y de La Estanzuela, acompaña material fotográfico y videoregistración.

En fecha 11/03/2026 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa donde deponen los testigos ofrecidos, se da lectura al informe de secretaria de la prueba rendida, se clausura la etapa de prueba, se llaman autos para alegar.

En fecha 13/03/2026 presenta alegato la parte actora.

En fecha 23/04/2026 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 legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y cccts, 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.

Poder Judicial San Luis

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 la parte actora, 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, es en contra de BENITO SANABRIA y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

III.-Determinada así la legitimación pasiva e ingresando al análisis de los requisitos legalmente requeridos para la procedencia de la pretensión promovida, conforme los antecedentes invocados, a la luz del cuadro probatorio conformado en autos, entiendo que la pretensión del actor debe prosperar. Ello, por las consideraciones que infra expongo.

Los actores manifiestan que poseen el inmueble por ser continuadores de la posesión que ejerciera Don LUIS BENITO ZANABRIA que le correspondía a este por Compraventa de fecha 20 de Noviembre de 1965 que realizara a Don NORBERTO CHAMBON. Al fallecimiento de Don LUIS BENITO ZANABRIA continúan la posesión Carmen Zanabria, Andrea Vanina Del Carmen Albet, Jorge Ricardo Albet, Oscar Alberto Albet, Y Luciano Albet, hija y nietos respectivamente de Luis Benito ZANABRIA (fallecido en fecha 29/08/1994), que ocupan el inmueble en forma pública, pacífica, ininterrumpida, exclusiva y a título de dueño desde esa fecha conforme surge de dicho boleto.

IV.- Corresponde meritar las pruebas ofrecidas y arrimadas al juicio. El análisis de ellas forma un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble

durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.

Con relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado la siguiente **DOCUMENTAL:**

Plano de Mensura actualizado N° 4/42/21 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Mauricio T. Aguil en fecha 05 de Julio de 2021.

Fotocopia certificada de los documentos de identidad de los actores. (Carmen Zanabria, Andrea Vanina del Carmen Albet, Jorge Ricardo Albet, Oscar Alberto Albet, Luciano Albet).

Contrato de Compraventa de fecha 20 de noviembre de 1965, realizado ante el Juez de Paz de Villa del Carmen entre los Sres. LUIS BENITO ZANABRIA (comprador) y NORBERTO CHAMBON (vendedor) terreno ubicado en la manzana P de esa localidad registrado en el Libro de la Municipalidad en el folio 94, surge de este boleto que el comprador queda en posesión de la propiedad con el presente acto.

Acta de nacimiento de Carmen Zanabria.

Acta de defunción de Luis Benito Zanabria.

Informe de Dominio emitido por la DGRPI "según plano adjunto 4/42/21 de fecha 05/7/2021, el inmueble al que hace referencia carece de inscripción de dominio.".-

Informe de colindantes emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y que NO AFECTA INMUEBLES FISCALES.

Certificado de avalúo.

Comprobantes de pago de impuestos inmobiliarios, servicios generales de la municipalidad de Villa del Carmen y boletas de Edesal a nombre de Benito Zanabria NIS 1122666.

Con relación a la prueba testimonial:

Primer testigo ARIAS MARIA DE LOS ANGELES: Afirma que no le comprenden las generales de la ley. Que conoce a los actores; que conoció a Carmen Zanabria, que falleció hace un año, y que don Benito Zanabria falleció hace 31/32 años. Preguntada: ¿Sabe si los actores poseen un inmueble, si sabe dónde?, contesta: *"Sí, sí, sobre la calle Carlos Garro, esta al final del pueblo, desde la plaza una cuadra al este y dos cuadras al norte de Villa del*

Poder Judicial San Luis

Carmen, manifiesta vivir a cinco cuabras del inmueble de autos y vivir en su domicilio actual hace 34 años.” ¿Sabe desde cuándo los Sres. Albet tienen este inmueble?: “Desde que fallecen los abuelos, queda Carmen y sus hijos, el abuelo fallece hace más de 30 años y la abuela 20 años”. ¿Si sabe que mejoras hayan realizado los actores?: “Está la vivienda que actualmente la están reparando, haciendo cambios de aberturas, haciendo mejoras.” ¿A quien considera dueño de este inmueble?: “A los hijos de Carmen, Jorge, Andrea, Oscar y Luciano.” ¿Si sabe y le consta si otra persona tiene o se considera con derechos sobre este inmueble?: “Yo no sé de nadie más.” ¿Para que diga como adquirieron el inmueble?: “Por herencia de su abuelo.” ¿Razón de sus dichos, si alguien más lo sabe?: “Yo creo que sí, porque todos conocemos sabemos que siempre fue de ellos.” Usted dice que la abuela de los chicos Albet falleció, ¿sabe cuánto tiempo hace?: “Sí, 15/20 años no tengo exactamente, el abuelo si se que hace 30/31 años”. ¿Quién es Carmen que usted menciona?: “Carmen es la madre de los chicos Albet, hija de Benito Zanabria y de la Sra. Antonia.” ¿Carmen falleció?: “Sí, hace un año y el padre de los chicos Albet también falleció antes.”

Segundo testigo Osfaldo Eduardo BARROSO: Afirma que no le comprenden las generales de la ley; que conoce a los actores, Carmen y Benito Zanabria, que son personas fallecidas, dice conocer el inmueble, que está ubicado en Villa del Carmen sobre calle Carlos Garro, entre Güemes y calle Pública. Pregutnada: ¿Conoce las mejoras que tiene el inmueble?, responde: “Sí, he pasado por ahí hay una vivienda le están cambiándolas ventanas, puertas, está todo cerrado, tiene servicios de luz y agua, yo lo conocí en los años que vivía don Benito Zanabria tenía todo ya.” ¿Qué relación hay entre Benito Zanabria y los Sres. Albet?: “Era el abuelo. ... en ese inmueble vivía don Benito que ya falleció hace unos 25/30 años, después siguió la Sra. con Carmen Zanabria y los chicos.” ¿Sabe si entre Benito y los chicos Albet se ha presentado alguien invocando mejores derechos?: “No, que yo tenga conocimiento no.” ¿Sabe si entre Benito y los chicos Albet alguien interrumpió la posesión?: “No, siempre fueron Zanabria y Albet. ¿Vive cerca de ahí?: “A una 5, 6 cuabras. Desde el

año 1978 vive ahí y desde entonces ya estaba Benito Zanabria.”

Tercer testigo. Mario Basilio BAIGORRIA: declara que las generales de la ley no le comprenden. Preguntada: Para que diga si sabe que los actores posean un inmueble, ¿si sabe dónde?, responde: *“Sí, en la calle Carlos Garro a dos cuadras de mi casa en Villa del Carmen.”* ¿Para que diga desde cuándo los Sres. Albet tienen este inmueble?: *“Y... ellos hacen más o menos 25 años que están ahí, desde que faltó el abuelo de ellos, don Benito Zanabria.”* ¿Mejoras del inmueble?: *“Ahora están haciendo refacciones, puertas ventanas el sitio se mantiene limpio.”* ¿Sabe si alguna otra persona se considera con derechos sobre el inmueble?: *“No, creo que no, no tengo conocimiento.”* ¿Cómo sabe lo manifestado, de razón de sus dichos?: *“Porque conozco los vecinos el pueblo, (dice haber nacido en Naschel pero siempre vivir en Villa del Carmen).* ¿Qué superficie tiene este inmueble?: *“No sé exactamente eso, debe tener unos 30 metros de frente.”* ¿Los Sres. Albet viven ahí?: *“Sí.”* ¿Ellos vivían ahí con la mamá?: *“Claro, cuando estaba la abuela viva ellos vivían ahí con la mamá.”*

Inspección ocular: la misma es realizada por la Juez de Paz de Villa Larca en fecha 29/10/2025: *“...en compañía de la Dra. VILA PAOLA, Mat. Prof. 971 C.A.C.S.L., autorizada para intervenir con el diligenciamiento del presente (oficio 28872616/25), nos constituimos en el inmueble ubicado en Calle Carlos Gardel s/n, entre calle Guemes y Publica, de la Localidad de Villa del Carmen, Partido de la Estanzuela, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, según plano N° 4/42/21, y en el lugar somos atendidas y recibidas por la Sra.: ALBET ANDREA VANINA DEL CARMEN, DNI.N° 36.152.668 (actora del juicio), quien nos invita a pasar y con el fin de dar cumplimiento con lo ordenado, procedo a constatar con plano en mano, en compañía de la Dra. Vila y la Sra. Albet, tal como se observa en la filmación que se adjunta al presente, del lado Este sobre la calle Carlos Gardel s/n, entre los puntos 3 y 2 se observa sobre la ventana de la vivienda, el cartel indicativo en condiciones legibles y a la vista de quien transite por allí, un (1) ingreso abierto y un alambre en diagonal de cuatro (4) hilos lisos, desde el punto 3 hasta la mitad del punto 1 y 2; del punto 2 al 1 se encuentra cerrado con tejido romboidal una parte con postes de cemento y la otra parte con postes de madera, se observa en estos puntos que no sigue una línea recta, se observa que el inmueble colindante*

Poder Judicial San Luis

está metido en el inmueble a constatar; del punto 1 al 4 cerrado con postes, varillas cuadradas, un (1) alambre de puga y tres (3) alambres lisos; del punto 4 al 3 cerrado con varillas aisladas y dos (2) hilos de alambres lisos. El inmueble tiene una vivienda que en el momento de la Inspección estaba en reparación y se había cortado la luz y consta de dos (2) habitaciones, un (1) comedor o sala de estar, un (1) baño y un (1) lavadero. Como se puede observar el inmueble se encuentra limpio.”.

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.

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).

En autos, los promovientes han demostrado que posee el inmueble por más de veinte años ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones, habiendo quedado acreditado mediante la prueba producida, que los actores acceden a la posesión del inmueble en continuación de su madre CARMEN ZANABRIA (quien es promoviente junto a sus hijos del presente proceso y fallece en fecha 01/12/2024) y de su abuelos Don BENITO ZANABRIA (fallece en fecha 29/08/1994) y su esposa, este accede al inmueble en fecha 20/11/1965 por compra que le realizara a Don Norberto Chambon.

Para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el o los actos jurídicos mediante la cual la accesión se ha verificado; con los instrumentos que obran adjuntos en autos, (actas de nacimiento y defunción) como así también plexo probatorio rendido y las testimoniales ya meritadas 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 término legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada, teniendo como fecha de inicio de la posesión, (art. 1905 Cód. Civ) el 01/12/2024, fecha de defunción acreditada, de la extinta Carmen ZANABRIA, hija del demandado en 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

Poder Judicial San Luis

las mismas a la parte actora, quien se ve beneficiada con el presente proceso. Atento a los trabajos efectuados en autos y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014, y habiendo cumplido las dos etapas del proceso, corresponde regular los honorarios devengados por la profesional interviniente como patrocinante, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren Poder Judicial San Luis abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.

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

1.-HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que los Sres. **ANDREA VANINA DEL CARMEN ALBET, D.N.I. N° 36.152.668**, CUIL 27-36152668-1, nacida el 22 de Marzo de 1991, nacionalidad argentina, estado civil soltera, con domicilio real en Calle Granaderos Puntanos 450 de la localidad de Villa del Carmen, San Luis; **JORGE RICARDO ALBET, D.N.I. N° 30.373.380**, CUIL 23-30373380-9, nacido el 28 de Marzo de 1.984, nacionalidad argentino, estado civil soltero, con domicilio real en Calle San Martín y Ruta 1 S/N de la localidad de Villa del Carmen, San Luis; **OSCAR ALBERTO ALBET, D.N.I. N° 32.987.699**, CUIL 20- 32987699-4, nacido el 21 de Enero de 1988, nacionalidad argentino, estado civil soltero, con domicilio real en Calle Granaderos Puntanos S/N de la localidad de Villa del Carmen, San Luis y **ALBET LUCIANO, D.N.I. N° 41.920.494**, Cuil. 20-41920494-4, nacido el 27 de Septiembre de 1999, nacionalidad argentino, estado civil

soltero, con domicilio real en Calle Granaderos Puntanos S/N de la localidad de Villa del Carmen, San Luis han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble urbano ubicado en Calle Carlos Garro s/N° entre calles Guemes y Pública de la localidad de Villa del Carmen, Partido Estanzuela, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis el que se individualiza como **PARCELA "13"** en el plano de mensura 4/42/21, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Mauricio T. Aguil, Mat. N° 290, de fecha 05 de Julio de 2021, con los siguientes linderos: al Norte: PI. 4/35/06 Parc. 13, PI. 4/35/06 Parc. 14, PI. 4/35/06 Parc. 15, PI. 4/35/06 Parc. 19 Poseedora: Mariel Alejandra Rodriguez PI. N° 4/87/14; Sur: Parcela N° 3 German Leguizamón Pad. N° 330.052 - Recep. Tilisarao; Este: Calle Carlos Garro (Ex Lavalle) tierraancho- 12,00 m y al Oeste Parcela N° 1 Ines Clementina Alturria de Biolatti, Pad. N° 330.050.- Recep. Tilisarao. Con una SUPERFICIE total de MIL SETECIENTOSVEINTICINCO METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (1.725,56 M2). Constando con las siguientes MEDIDAS LINEALES: del punto 1 al punto 2: 57,48 m.; del punto 2 al punto 3: 31,07 m.; del punto 3 al punto 4: 58,00 m. y del punto 4 al punto 1: 28,72 m. Empadronado a los efectos fiscales bajo el N° 330.051, Receptoría Tilisarao a nombre de Benito Zanabria. Sin inscripción de dominio, todo lo que se acredita con plano de mensura debidamente certificado y actualizado.

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

3.-Regular los honorarios devengados por la Dra. PAOLA VILA 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

Poder Judicial San Luis

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 378710/21 - ALBET ANDREA VANINA DEL CARMEN Y OTROS C/ SANABRIA BENITO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD

Actuación: 400120 - 31055193/26 - SENTENCIA DEFINITIVA N°130

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 16 páginas.

Fecha firma **18/08/2026 09:03**

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