EXP 62492/5
"OCHOA DANTE HECTOR C/ AGUIRRE CELIZ DE SUAREZ LUCO MARINA DEL ROSARIO Y"

Sentencia Definitiva Nº /2014-

SAN LUIS, TRES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL CATORCE.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: **"OCHOA DANTE HECTOR C/ AGUIRRE CELIZ DE SUAREZ LUCO MARINA DEL ROSARIO Y" (Expte. Nº 62492/5)**, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 15/17 se presenta el Sr. Dante Héctor Ochoa, mediante apoderado, conforme copia de poder que obra a fs. 3/4, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto del inmueble ubicado en calle La Pampa N° 454 de la ciudad de San Luis y que obra inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 42 – Ley 3236 – Capital F° 16, N° 12421 y empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 41.798, con una superficie de QUINIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA CENTIMETROS CUADRADOS (531,60 mts2), conforme surge detallado en el plano de mensura Nº 1/122/05 adjunto en autos (cfr. fs. 11).-

Que, el inmueble objeto de la presente acción registra inscripción por ante el Registro de la Propiedad Inmueble, cuyo titulares de derechos indivisos en condominio, la mitad la Sra. Marina del Rosario Aguirre Celiz de Saurez Luco y la otra mitad a los hijos llamados Marina Adriana Suarez, Jorge Jesus Suarez y Ana María Suarez Aguirre conforme informe obrante a fs. 51.-

Afirma la promoviente que, *"…el inmueble fue comprado por los padres del aquí promoviente, Sres. Fernando Ochoa ya fallecido, y su esposa Irma Yrusta de Ochoa a la Sra. Marina del Rosario Aguirre de*

Suarez Luco, quien lo hacía por su propio derecho y en representación de sus hijos, herederos de Jorge Alberto Suarez Luco. Que dicha compraventa se formalizó por escrito mediante el pertinente boleto, con fecha 30-08-1973, el que fuera aforado, abonándose el sellado correspondiente en la ex Dirección de Rentas de la Provincia con fecha 25-09-1973 y también registrado en la Intendencia Municipal de esta ciudad de San Luis, al T° 4, F° 275 del Libro de Contratos de Compraventa con fecha 30 de septiembre de 1974, todo lo cual consta en el citado instrumento privado que en un ejemplar original se adjunta a este escrito…".-

Continua relatando que *"…el aquí promoviente habita el inmueble desde que fue construida la vivienda en el año 1974 hasta la actualidad, de acuerdo a las siguientes circunstancias de hecho: primero y hasta el año 1980 con ambos progenitores, luego la madre se retira del hogar conyugal, siguiendo el actor conviviendo con su padre hasta el fallecimiento de este último, ocurrido el 08 de diciembre de 1984. Al respecto cabe destacar que el padre de Dante Hector Ochoa, Fernando Ochoa se divorció de Irma Yrusta por culpa exclusiva de esta última, mediante sentencia judicial firme y consentida, la que fue debidamente registrada con fecha 13 de abril de 1981 en el Registro de Estado Civil y Capacidad de las personas de esta Ciudad, conforme consta en la anotación marginal del Acta de Matrimonio N° 662, que se adjunta a esta demanda".-*

Argumenta que "*El ahora accionante Dante Héctor Ochoa sigue habitando la mencionada vivienda en forma única y exclusiva hasta el presente, en otros términos, la posesión pública y pacífica "animus domini" se viene ejerciendo desde hace más de treinta años, primero por el padre del aquí promoviente y ahora por éste*".-

Relata que *"… es el actor quién paga puntualmente los impuestos, contribución territorial o inmobiliario, tasas y servicios municipales, razón por la cual no registra deuda alguna que grave el inmueble. El mismo se encuentra en perfecto estado de uso y de*

habitabilidad, habiendo realizado el actor las siguientes mejoras: cierre de un patio de luz, enrejado al frente de la vivienda, instalación de cloacas, construcción de pisos, colocación de abertura tanto maderas en puerta de acceso e interior y de chapa en ventanas, de pisos calcáreos y de cemento, como también ha efectuado tareas de mantenimiento de la vivienda…".-

Aduce que "*…en virtud de que el accionante aquí representado, viene ocupando la vivienda a titulo de único dueño mediante actos típicamente posesorios, que dicha tenencia y posesión es efectiva, pública, pacífica, no habiendo sido perturbada en ningún momento durante más de veinte años, y cumplido con los recaudos exigidos por los arts. 2.384, 2.475, 4.015 y c.c. del Código Civil, viene por este acto a demandar su adquisición por prescripción en los términos del art. 24 inc. a) de la Ley 24.159 y art. 1° del Decreto Ley 5756/58, en relación al art. 319 del Código Procesal…*", fundando en derecho su pretensión y ofrece pruebas.-

A fs. 63 se provee la demanda de posesión veinteañal contra Aguirre Celiz de Suarez Luco Marina del Rosario, Jorge Jesús Suarez Aguirre, Ana María Suarez Aguirre y Marina Adriana Suarez Aguirre que tramitará por las normas del juicio ordinario (Art. 319 del C.P.C. y Art. 24 de la Ley 14.159), ordenándose que para la notificación, citación y emplazamiento de quienes se consideren con derecho en el inmueble individualizado se publiquen edictos por el término de Ley, corriéndose el pertinente traslado por el término de ley.-

Que a fs. 68 obra Cédula Ley N° 22.172 debidamente diligenciada para los Sres: Aguirre Celiz de Suarez Luco Marina del Rosario, Jorge Jesús Suarez Aguirre, Ana María Suarez Aguirre y Marina Adriana Suarez.

Que a fs. 71, la apoderada del promoviente solicita se declare la rebeldía de los nombrados precedentemente, a lo que a fs. 72 se los declara rebelde y se dispone que las providencias sucesivas le sean notificadas automáticamente.-

Que a fs. 77 obra avocamiento del suscripto al conocimiento de

las presentes actuaciones.-

A fs. 86/87 obra mandamiento del Sr. Oficial de Justicia por medio de la cual se dejó constancia de la colocación de un cartel indicativo con todas referencias necesarias del presente juicio, conforme fuera ordenado en el proveído de fs. 63.-

A fs. 90/91 y fs. 104/105 obra publicación de edictos de notificación a la futura demandada y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

Que, a fs. 110 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, al no haberse presentado persona alguna alegando derechos; en mérito de ello, a fs. 111 se presenta la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, y contesta demanda haciendo expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C.-

A fs. 114 se abre la causa a prueba.-

A fs. 118 obra constancia de la formación del respectivo cuaderno de pruebas de la parte actora; a fs. 121 se provee la prueba ofrecida en el respectivo cuaderno, habiéndose producido aquella que da cuenta el Informe del Actuario obrante a fs. 157, a cuyas constancias me remito.-

A fs. 163 se clausura el periodo de pruebas.-

A fs. 177 se llama Autos para Sentencia, providencia que debidamente notificada, se encuentra firme y en cuyo mérito ha venido la causa a despacho para dictar sentencia definitiva.-

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

Que *a priori* y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín *"usucapere", "usus"=uso y "capere"=tomar o hacerse de la cosa,* entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo

poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia *sine die* o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva=usucapión ó prescripción liberatoria=prescripción propiamente dicha).-

Que el Art. 3947 del Código Civil afirma claramente que *"Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción"*, siendo ella, *"un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo".-*

Asimismo y en consonancia con lo antes expuesto, el art. 3948 del cuerpo legal antes citado establece que "*La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley*", coligiéndose de ello, los dos elementos esenciales de la Prescripción Adquisitiva: *la posesión y el tiempo fijado por ley*.-

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con *"animus domini"*, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (art. 2351 del Código Civil), ejerciendo sobre ella los actos posesorios idóneos (art. 2348 del Código Civil).-

Así, *"El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva 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 art. 2351 del Código Civil con sus dos elementos: corpus y animus domini, o sea como lo dispone el articulo 4015*

del mismo cuerpo legal "con ánimo de tener la cosa para si", exteriorizándose así la posesión mediante la realización de actos materiales a título de dueño, en forma continua, pública y pacífica y por todo el tiempo exigido por la ley". (CCCom. 2ª Nom. De Santiago del Estero, 10.914-S, 21-11-2000, "Coronel, Rene Orlando c/ Jiménez María de la Cruz y/o sus sucesores s/Prescripción Veinteañal".). **Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal -Culzoni, pag. 152.-**

Prosigue la doctrina *"Cuando se habla de intención de tener la cosa como propietario, o tenerla para sí, no se alude en forma exclusiva a aquellos supuestos en que el titular de la relación real tiene, o cree tener, un derecho de propiedad, sino también a todos los otros en que el sujeto quiere tener la cosa para si como si fuera propietario, ignorando o sabiendo que no lo es, y sea que pueda o no llegar a serlo".* (MOLINARIO, De las relaciones reales cit., ps. 16 y 114). **Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal-Culzoni, pag. 155.-**

Conforme la doctrina y la jurisprudencia: *"La Posesión Veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio, de tal modo que los extremos que tienden a acreditarla se deben probar de manera insospechable, clara y convincente."* (L.L., 1990-A-58) y que *"La prueba aportada para acreditar la Posesión Veinteañal debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; tal prueba debe ser acabada y plena, demostrando, quienes pretenden usucapir, que han poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con un ánimo de dueño".-*

Con relación a este punto, la jurisprudencia ha manifestado: *"Al exigir la ley, como requisito de procedencia de la adquisición dominial,* ***la concreta existencia de actos posesorios****, ubica el problema usucapiente en el terreno de la difícil interpretación de la intencionalidad de los actos, ya*

que éste es en definitiva, la determinante del ***animus posesorio****. Así, el punto de partida, de análisis evolutivo de si se dan las circunstancias queridas por la ley, conforma un problema nada simple para el juzgador ya que examinados los requisitos objetivos, existencia de juicio contencioso, plano de mensura, pagos de impuestos, etc., recién se abre el campo que pretende señalar, el de apreciación de la intencionalidad del usucapiente. (Disidencia del doctor Sylvester)"* **(Cámara 1a en lo Civil y Comercial de Tucumán • 20/09/1979 • Rodríguez, Olga R.).-**

A mayor abundamiento, resulta propicio tener en cuenta que: ***"****Lo importante cuando se pretende adquirir el dominio por prescripción, no consiste en probar el animus domini, pues siendo el elemento subjetivo, se manifiesta más bien mediante el corpus a través de actos como los que ejemplifica el artículo 2384 Código Civil, por lo cual el pago de impuestos es sólo un elemento de juicio al ser un simple acto exteriorizante del animus domini"* **(Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería de San Juan, sala I, 09/10/2008, Gelusini, Américo A., LLGran Cuyo 2009 (abril), 300).-**

Bajo esa directriz, corresponde analizar la prueba aportada a la causa, a fin de merituar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.-

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24° inc. c) de la Ley 14.159 que *"se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial…".-*

Sentado esto, surge necesario indicar que el accionante ha acompañado la siguiente documental: Acta de Matrimonio N° 662 de fecha 28-12-1962 copia legalizada; Acta de Defunción de fecha 09-12-1984 copia legalizada correspondiente a Fernando Ochoa, Certificado de Nacimiento en original correspondiente al aquí promoviente Dante Héctor Ochoa, todos

ellos expedidos por el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de esta Ciudad; un Contrato de Compraventa de fecha 30-08-1973 celebrado entre Marina del Rosario Aguirre Vda. De Suarez Luco como vendedora y Fernando Ochoa e Irma Yrusta de Ochoa como compradores; un Plano de Mensura N° 1-122-05 a nombre de Dante Hector Ochoa correspondiente al mencionado inmueble, un libre deuda inmobiliario y un libre deuda municipal, documentos de los que surge con claridad la posesión pacifica, continua, ininterrumpida, de buena fe, como continuador por mas de veinte años por parte del actor de autos, la que excede al termino de prescripción que establece el Código Civil.-

Que de la copia del contrato de compra-venta (obrante a fs. 09) se desprende que los padres de Ochoa Dante (Sres. Fernando Ochoa e Irma Yrusta de Ochoa conforme da cuenta la copia del certificado de nacimiento obrante fs. 08) compraron el inmueble individualizado como “lote N° 88, manzana N° 119 del plano de subdivisión N° 7745” a la Sra. Marina del Rosario Aguirre de Suarez Luco, quien lo hacia por su propio derecho y en representación de sus hijos, herederos de Jorge Alberto Suarez Luco, el 03/08/1973. Dicho inmueble contó con plano de construcción aprobado por la municipalidad de la ciudad de San Luis, con fecha 14 de Octubre de 1974 de los Sres. Fernando Ochoa e Irma Yrusta de Ochoa (fs. 10).

Por otro lado, de la copia del Acta de Matrimonio N° 662 de fecha 28/12/1962, de los Sres. Fernando Ochoa e Irma Yrusta (fs. 05), se desprende en la anotación marginal de fecha 13 de abril de 1981 que dicha sociedad conyugal fue disuelta y que la tenencia de su hijo Dante Ochoa fue otorgada a su padre, persona con la cual el presentante convivid en el inmueble que hoy pretende usucapir hasta el día del fallecimiento del Sr. Fernando Ochoa, conforme da cuenta el acta de defunción de fecha 09/12/1984 obrante a fs. 7, momento a partir del cual Dante Ochoa empezó a poseer para sí.

La jurisprudencia al respecto señala que*: “A fin de acreditar la*

existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc.c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art.24, ley 14.159). Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.". (CNCiv., sala D, 28-2-84, L.L.1984 - D - 642). (**Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-**

En relación a la prueba testimonial rendida en la causa, cabe indicar que la testigo Sra. Escudero Nery Adrianita (fs. 140), manifiesta respecto de si sabe y le consta quienes se domicilian en el inmueble ubicado en calle La Pampa N° 454 de esta ciudad, *"…El Sr. Ochoa Dante. Lo sé porque en año 1997/1998 me prestó la parte de delante de su casa para vivir con los chicos míos porque yo estaba sin trabajo";* respecto desde que tiempo ocupa el inmueble manifiesta *"Hace muchos años, no sé exactamente pero aproximadamente treinta años; es lo que me dijeron los vecinos"*, para finalmente declarar que "*…Ha hecho el garaje, adentro siempre revoca; siempre está en condiciones lindas la casa*".-

A fs. 141 presta declaración testimonial Sosa Juan, quien preguntado por quien se domicilia en el inmueble de calle La Pampa N° 454 relata que *"…Dante Ochoa. Lo sé porque es mi vecino y vive al lado de mi casa…es el dueño, porque el padre murió y quedó él así que calculo que es el dueño…yo hace como cuarenta años que estoy ahí y el ya estaba ahí, todavía no iban a vivir pero estaban haciendo la casa…*" y quien preguntado que mejoras ha realizado Ochoa en el inmueble contestó "Si ha hecho

mucho, puso las cloacas, el gas, hizo una cochera, una lavandería al fondo y arregló todo adentro: puso cerámico, revoque fino, grueso…".-

A fs. 143 prestó testimonio la Sra. Sosa Lucia Natalia, quien declaró respecto de quienes se domicilian en el inmueble ubicado en calle La Pampa N° 454 *"…Ochoa Dante con su pareja y yo en la habitación de adelante con mi hijo y pareja";* preguntado por el tiempo que ocupa Ochoa el Inmueble, "*Yo sé que está ahí desde que tengo memoria. Él ha vivido toda su vida ahí*" y que respecto a las mejoras realizadas en el inmueble, "*..cerró la lavandería, ha hecho la cochera, puso rejas y adentro está todo pintado. También puso la conexión de gas*".

A fs. 150 declara Torres Alberto Hugo manifestando que "..*Yo más o menos hace unos 25 años que conozco a Ochoa Dante que vive en esta casa. Primero estuvo ahí con el padre, que falleció y después sigue el ahí hasta la fecha….mas o menos ahí desde el año 1977; desde ahí conozco que vive ahí*"; preguntado sobre las mejoras que ha realizado Ochoa sobre el inmueble respondió "*..arreglos de techo, revoques, contra pisos, rejas del frente*".-

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

Obiter dictum: *"Es procedente admitir la demanda por la cual la actora pretende adquirir el dominio de un inmueble por prescripción, en tanto* ***el contexto de las declaraciones de los testigos permite apreciar***

una concordancia genérica entre ellas con acentuado valor convictito respecto de la larga data de la posesión animus domini de aquella *(Del voto del doctor Silva Zambrano)* **(Cámara de Apelaciones en lo Civil del Neuquén, sala II, 29/04/2008, en autos: Curriau Purran, Mercedes c. Inverfol S.A., Publicado en La Ley Online).-**

Que, continuando con las probanzas rendidas en la causa, la inspección ocular (fs. 145) señala en las presentes actuaciones que, *"…se percibe el frente del inmueble rejas añejas que se corresponden a unos 12 metros aproximadamente. Seguidamente se observa que dicho inmueble es de uso familiar, la cual se encuentra en un buen estado de conservación y mantenimiento, con diversas mejoras a la vista. Se puede constatar que existen mejoras correspondientes a la cochera, lavadero, cocina, cerramiento de patio, y piso. Se visualizan trabajos de carpintería, e instalación de gas natural. En su parte interna dicho inmueble se compone de un living comedor, dos habitaciones, una cocina comedor, un baño, un lavadero en construcción, y mobiliario importante. Asimismo se observa un departamento en la parte de adelante habitado por una amiga de la parte actora llamada Lucia Sosa, compuesta por una habitación, y un baño. En el fondo de la vivienda se haya un patio con grandes dimensiones. Se hace saber por la presente que el inmueble en cuestión a criterio del suscripto es coincidente con el Plano de Mensura obrante a fs. 11 y fs. 36 de los autos principales….Finalmente la actora manifiesta que: "desde el 8/12/1984 que falleció mi padre ocupo el inmueble, y en el año 1985 empecé a realizar las mejoras…".-*

Al respecto la doctrina aporta que, *"La inspección judicial o reconocimiento judicial (creemos que asocia de modo incorrecto estos dos institutos), es una fuente que consiste en una serie de actos de conducta del juez, dirigidos a alcanzar procesalmente la percepción directa de un fragmento de realidad vinculada con el factum, ya sea porque es parte de este o porque actúa a modo de hecho indicador. Gnoseológica de la*

inspección presenta los siguientes elementos esenciales: conducta del Juez y un fragmento de realidad; pudiendo ocurrir que también se de otro elemento: un sentido indiciario que mana de ese fragmento de la realidad y arroja luz sobre el factum (LAZZARONI, El conocimiento de los hechos, p. 136). Es la prueba cuyo fin es ubicar al juez frente a determinado objeto, con el propósito de lograr que adquiera una vivencia propia. Es una prueba de cognición con naturaleza particular". Asimismo, esta misma doctrina agrega que, *"…esta prueba es la mas simple y mas segura. Suprime generalmente toda discusión y dispensa de comentarios dilatados, al punto de que en derecho no constituye un medio de prueba distinto"* **(ENRIQUE M. FALCON, "Tratado de la prueba Civil Comercial, Laboral, Penal y Administrativa, 2, Segunda edición actualizada ampliada, Editorial ASTREA, pag. 688/689).-**

Asimismo la jurisprudencia en relación a la prueba en general precisa que, *"La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo, es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. En la especie, la prueba pericial corrobora los dichos de los testigos en cuanto a las plantaciones existentes en el lote, su antigüedad, y la presencia de los cercos referidos. El reconocimiento judicial efectuado, también lo considero un elemento de prueba importante, ya que confirma lo expuesto por todos los testigos y el perito en cuanto a las características del terreno. En otro orden de cosas, el actor afirmó, en su escrito liminar, que instó el servicio de energía eléctrica, pago los impuestos que gravan el inmueble, y que no adeuda sumas alguna*

por tal concepto; como así también haber abonado las facturas de luz, alumbrado, limpieza y conservación de la vía pública y el impuesto inmobiliario en distintos periodos."; (Civil y Comercial B1700430, Sumario 228JUBA). (**Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal-Culzoni, pag. 357).-**

Que ante la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, los resultados de la inspección ocular y la documental incorporada, corresponde tener por cierto los hechos alegados.-

Que de lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 4015 del Código Civil), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacifica, efectiva, real y publica, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 2384 del Código Civil y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 2351 del precitado ordenamiento jurídico).-

Por todo ello, en mérito a las fundamentaciones dadas y en aras de una argumentación sincera, eficiente, suficiente, persuasiva, controversial, sustancial y formalmente correcta, con coherencia lingüística y conceptual que sea validante de la regla jurídica, controladora de la decisión judicial, legitimadora de la actividad judicial y concretizadora del derecho resolutorio del problema, conforme el análisis de la prueba aportada por la actora, corresponde hacer lugar a la demanda en todas sus partes.-

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 2351, 3947, 3948, 2384, 4015 y concordantes del Código Civil, art. 319 y concordantes del C.P.C., principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: I) HACER LUGAR a la demanda articulada por el Sr. OCHOA, Dante Héctor – D.N.I. N° 16.117.577, declarando que el nombrado ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Art. 4015 Código Civil) la titularidad del inmueble ubicado en calle La Pampa N° 454, de esta Ciudad

de San Luis y que obra inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 42 – Ley 3236 - de Capital, Folio N° 16, Número N° 12421 y empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 41.798, con una superficie de QUINIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS CON SESENTA CENTIMETROS CUADRADOS (531,60 mts2), con los límites y demás datos que resultan precisados en plano de mensura nº 1/122/05, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.-

II.- Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.-

III.- Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, **Por Secretaría** deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C.-

A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C.; **por Secretaría** líbrese mandamiento al Sr. Oficial de Justicia a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado articulo.-

IV.- Costas en el orden causado (art. 71° y cc. del C.P.C.).-

V.- Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA y al Sr. Defensor de Ausentes con el expediente en su Publico Despacho.
REGISTRESE. PROTOCOLICESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-