

Poder Judicial San Luis

EXP 168070/9

"ESCUDERO ENRIQUE NICOLAS C/ RODRIGUEZ JOSEFA S/ POSESION"

Sentencia Definitiva N° /2015.-

SAN LUIS, DIECIOCHO DE MARZO DE DOS MIL QUINCE.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: **"ESCUDERO ENRIQUE NICOLAS C/ RODRIGUEZ JOSEFA S/ POSESION" EXP. 168070/9**, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 32/34 se presentan los Dres. Francisco Cesar Guiñazu y Merina Carina Pereira en su carácter de apoderados del Sr. ENRIQUE NICOLAS ESCUDERO – D.N.I. N° 6.819.978, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal del inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al tomo 74 (ley 3236), folio n° 195; número n° 22.302, padrón 805.708 con una extensión de 397,80 mts² tal como se desprende de la mensura aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro con el n° 1 – 235 – 08 de fecha 26 de noviembre de 2008 identificada en dicho plano como parcela A, con los límites y demás datos que resultan precisados en plano de mensura adjunto en autos y que se encuentra ubicado en calle Concarán N° 1158 de Juana Koslay, Provincia de San Luis.-

Que dicha acción es interpuesta en contra de JOSEFA AURORA RODRÍGUEZ y/o cualquier otra persona que se considere con derecho sobre el inmueble antes descripto.-

Afirma el promoviente que, *"...En el año 1973 el Sr. Enrique Nicolás Escudero adquirió del Sr. Jorge del Cerro de buena fe y por titulo oneroso un inmueble que oportunamente el vendedor le señaló como Parcela 39. Concretada la operación concurren Escudero y el agrimensor Trípoli a ver el terreno y a realizar la marcación del mismo, ya "in situ" este último le indicó la parcela donde podía empezar a construir su casa; así es*

Poder Judicial San Luis

como Escudero empezó la construcción, y allí asentó su hogar hasta el día de la fecha. Lo cierto es que años después pudo tomar conocimiento que la demarcación había sido equivocada y que la titular de ese terreno era otra persona, por lo que hoy a fin de obtener su título de propiedad debe incoar la presente demanda...”.-

Expresa que “...Así es como fueron los hechos que motivaron el ingreso de Escudero al terreno que hoy pretende usucapir, y el que Escudero habitó, pagó sus impuestos, convivió con su familia, e introdujo numerosas mejoras, en dicho inmueble habiendo transcurrido al día de la fecha TREINTA Y SEIS AÑOS (36)...”.-

Continúa relatando que “...El Sr. Enrique Nicolas Escudero, inmediatamente después de iniciar su ejercicio posesorio realizó actos materiales en orden a perfeccionar su propiedad en el año 1973 construyó en el inmueble referenciado una casa de material compuesta de tres dormitorios, cocina/comedor, un baño, un pequeño galpón de chapas, con todos sus servicios (agua, luz, gas natural que ha sido instalado hace dos años, y teléfono”.-

Afirma que “...No sólo que construyó la casa asiento de su hogar, donde ha convivido el con su mujer y sus dos hijos que hoy ya tienen más de treinta años cada uno, sino que también estableció una pequeña quinta con frutales, (manzanos, damascos, ciruelo membrillos) que se ubica en los fondos del terreno que se encuentra completamente cerrado...”

Finalmente, expresa que “...la casa cuenta con todos los servicios, agua potable, gas natural, energía eléctrica e incluso línea telefónica, corroboran este hecho algunas de las boletas que se acompañan, resultando las más demostrativas las del servicio de luz eléctrica que datan algunas del 21 de octubre de 1976, luego del 5 de agosto de 1985, otras de 15 de marzo de 1991 entre otras hasta la actualidad...”

Funda en derecho su pretensión y ofrece pruebas.-

Poder Judicial San Luis

A fs. 48 obra informe de la Municipalidad de Juana Koslay, informando que el inmueble a usucapir no afecta territorio correspondiente al patrimonio del estado municipal.-

A fs. 51 se provee la demanda que tramitará por las normas del juicio ordinario (art. 319 del C.P.C. y art. 24 de la Ley 14.159), disponiéndose correr traslado por el término de ley y 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.-

A fs. 56/57 obran edictos de notificación a los demandados.-

Que a fs. 63 obra acta general de fecha 28 de abril de 2010 correspondiente al mandamiento n° 64 en el que el Oficial de Justicia, Carlos Andrés Ravel hace constar la existencia del cartel indicativo en el inmueble en cuestión.

Que a fs. 73 obra informe del Oficial Mayor Carlos A. Colombi, del Poder Judicial de Mendoza, el que da cuenta que devuelve la cedula ley 22.172 sin diligenciar, en razón de haberse constituido en el domicilio de Rodríguez Josefa Aurora sin que nadie acudiera a su llamado y observando la existencia de un cartel que dice: “se vende esta propiedad – ente inmobiliaria”, informándole vecinos que hace aproximadamente un año y medio que falleció.

Que a fs. 130 obra oficio ley 22.172 del vigésimo segundo Juzgado Civil, Comercial y Minas, de la Primera Circunscripción Judicial, de la provincia de Mendoza, informando que se ha dictado declaratoria de herederos en la sucesión de la Sra. Rodríguez Josefa Aurora, acompañando copia certificada de la misma (fs. 133) y de los domicilios de los herederos declarados (fs. 131/132), Ruben Darío Rodríguez, Vespertina Antonia Rodríguez, Beatriz Feliza Rodríguez, Mirta Liliana Rodríguez y Mario Arnaldo Rodríguez todos con domicilio real en Cañadita Alegre N° 640, Guaymallen, Mendoza.-

Poder Judicial San Luis

Que a fs. 144/153 obran cédulas ley 22.172, por las que se procedió a correr traslado a todos los herederos de la Sra. Josefa Aurora Rodríguez para que comparezca a estar en derecho y a constituir domicilio legal en el radio del Juzgado, oponga excepciones previas ofrezca la prueba que intente valerse, todas debidamente diligenciadas.-

Que a fs. 177 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, al no haberse presentado persona alguna alegando derechos; en mérito de ello, a fs. 178 se presenta la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. Nidia Beatriz Sartor, y contesta demanda haciendo expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C.-

A fs. 181 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A fs. 184 obra constancia de la formación del respectivo cuaderno de pruebas de la parte actora; a fs. 188 se provee la prueba ofrecida en el respectivo cuaderno la que da cuenta el informe del Actuario obrante a fs. 216.-

A fs. 219 obra contestación de demanda del Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, quien solicita el rechazo de la demanda en base a los fundamentos a los que me remito en honor a la brevedad.

A fs. 222 se clausura el periodo de pruebas, obrando a fs. 227/228 los alegatos presentados por la parte actora.-

A fs. 233 se llama Autos para Sentencia.-

A fs. 238 se ordena la efectivización del pase a dictar sentencia de fs. 233, 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. 163º inc. 6º, del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.-

Que *a priori* y a modo de introducción, resulta importante destacar

Poder Judicial San Luis

que el presente proceso, es un juicio posesorio, 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 prescrito 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 prescritos 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*

Poder Judicial San Luis

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 artículo 4015 del mismo cuerpo legal “con ánimo de tener la cosa para sí”, 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 Maria 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 sí 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”.-*

Poder Judicial San Luis

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)**.-

Que a más de ello, se cumple el recaudo temporal y los presupuestos de procedencia exigidos por el art. 4015 del Código Civil.-

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

Poder Judicial San Luis

fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”.-

Sentado esto, surge necesario indicar que el accionante ha acompañado la siguiente documental: Plano de Mensura 1/235/08, fotocopias libre deuda otorgado por la D.P.I.P. Padrón N° 850708-2 en 2 (dos) fs.; factura original con comprobante de pago de Telefónica; factura original con sello de pago por el servicio eléctrico prestado; impuesto inmobiliario originales con ticket de pago; libre deuda municipal otorgado por la Municipalidad de Juana Koslay Padrón N° 023820 con recibo oficial N° 159255 en 2 (dos) fs.; fotocopia de resolución N° 152-S-I-J-K-/2008 en 1 (una) fs.; original de informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con 2 (dos) tickets por servicios administrativos en 023820 con recibo en 2 (dos) fs.; original de Informe de dominio del registro de la Propiedad Inmueble de la Prov. de San Luis con ticket de pago en 2 (dos) fs.; original de Informe de la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro de la Prov. de San Luis en 3 (tres) fs.; fotocopias de 3 facturas de Edesal, Telefónica y Ecogas en 1 (una) fs. c/u. Documentos de los que surge con claridad la posesión pacífica, continua, ininterrumpida, de buena fe, como continuador por más de veinte años por parte de los actores de autos, la que excede al término de prescripción que establece el Código Civil, en consonancia con las demás pruebas rendidas en autos.-

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*

Poder Judicial San Luis

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 el testigo Sr. Toesca Gabriel (fs. 207), preguntado que fuera para que diga si sabe desde cuando el Sr. Enrique Escudero vive en ese domicilio, manifiesta “...*Estimativa, yo recuerdo que ese Sr. tiene 30 años de que este Sr. es morador de allí*” respecto a como es la casa y por quien fue construida, manifiesta que “...*la casa es totalmente de material, bien construida; con un buen cerramiento perimetral; patio y parrales se ven desde la calle*” agrega que “...*Corriente sé que tiene al igual que gas y agua*”.-

A fs. 208 presta declaración testimonial Sosa Victor Modesto, quien relata “... *Él vive frente a la panadería DIMAR y ahí esta la entrada de la calle y unos 50 metros para adentro está su casa; el nombre de la calle no la sé*”; respecto al inmueble relata que “...*la casa es toda de material, no he entrado nunca pero se ve bien construida. El predio está cerrado, creo que con alambre olímpico...esa construcción tiene más de 30 años seguro, es más tal vez más de 40 pero no puedo asegurarlo*”.-

A fs. 210 prestó testimonio el Sr. Vazquez Alberto quien atestiguo, respecto a si sabe donde vive el Sr. Enrique Escudero, que “... *Si, por la calle Concarán, número no se; en Juana Koslay...aproximadamente 30 y pico de años debe hacer*” preguntado por como es la casa y si sabe quien la construyó, contestó “...*Si la construyó el y yo también estuve trabajando unos días ahí con un hermano mío que falleció. Esta una parte cerrada con alambre olímpico y es una casa común, hecha con ladrillo*”.-

Que del análisis de las declaraciones testimoniales, todas son concordantes en que el Sr. Escudero se encuentra viviendo en el inmueble que pretende usucapir, por un periodo de tiempo mucho mayor de 20 años.-

Poder Judicial San Luis

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 convictivo 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. 210) realizada por el Actuario, hace constar que, “... procedí a constituirme en el inmueble objeto de la presente acción sito en calle Concarán N° 1158, Juana Koslay, conjuntamente con la Dra. Nerina Carina Pereira, y siendo atendida por el Sr. Escudero Enrique Nicolas, se pudo constatar que en el ingreso del mismo se encuentra colocado un cartel con los datos del presente proceso, dentro del inmueble se puede ver que el mismo es una construcción antigua que se encuentra en buen estado de conservación, que consta de una cocina comedor, tres habitaciones y un baño, cuenta con servicio de luz, agua cloacas y gas natural. Acto seguido se pudo apreciar que el patio de la vivienda está todo cerrado con alambre olímpico, la existencia de distintas plantas y frutales en buen estado, la

Poder Judicial San Luis

presencia de algunos animales como perros y gallinas, y elementos de jardinería y albañilería, en uno de los costados del patio se encuentra construida una parrilla y una pared, y conforme lo manifestado por el actor se proyecta la realización de un quincho”.-

Que de dicha inspección judicial, en concordancia con las declaraciones rendidas en este Juzgado se desprende que la parte actora ha realizado diversas edificaciones y mejoras en el inmueble, las que dan cuenta del tiempo que se encuentra en posesión del inmueble en cuestión y el carácter de dueño en que lo hace.-

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*

Poder Judicial San Luis

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 pacífica, efectiva, real y pública, 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).-

Poder Judicial San Luis

Cabe decir, que obrando constancia fehaciente de la notificación de la iniciación de estas actuaciones a los herederos de la Sra. Rodríguez Josefa Aurora mediante cédula - ley y así como también la notificación por edictos dispuesta por el Art. 145 del C.P.C.C., sin que nadie se haya presentado alegando derecho alguno sobre el inmueble en cuestión, corresponde hacer lugar a la presente.

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

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. Escudero Enrique Nicolás - D.N.I. N° 6.819.978, declarando que el nombrado ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 4015 Código Civil) la titularidad del inmueble inscripto en el registro de la Propiedad Inmueble al TOMO 74 (Ley 3236) FOLIO N° 195; NUMERO N° 22.302; PADRON N° 805.708 con una extensión de 397,80 mts², con los límites y demás datos que resultan precisados en plano de mensura n° 1/235/08, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, ubicado en calle Concarán N° 1158 de Juana Koslay, Provincia de

Poder Judicial San Luis

San Luis.-

II.- Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089.-

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 artículo.-

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

V.- Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes 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.-