

Poder Judicial San Luis

#EXP_ORG_ACT#

#ACT_COD_BAR#

EXP 240583/12

"OCHOA ERNESTO DIONISIO C/ CASTRO JOSE INDALECIO S/ POSESIÓN"

Sentencia Definitiva N° /2015.-

SAN LUIS, DIECINUEVE DE OCTUBRE DE DOS MIL QUINCE.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: "OCHOA ERNESTO DIONISIO C/ CASTRO JOSE INDALECIO S/ POSESION" (Exp. N° 240583/12), traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 183/187 se presenta el Sr. Ernesto Dionisio Ochoa, con patrocinio letrado, promoviendo demanda de prescripción adquisitiva en contra de José Indalecio Castro y Petrona Jiménez de Castro y/o contra quienes se consideren con derecho respecto del inmueble ubicado en el Departamento Juan Martín de Pueyrredon, Provincia de San Luis, en el partido La Capital, Calle Falucho N° 1257, ciudad de San Luis, inscripción de dominio T° 105 de Capital – F° 214 – N° 13568, padrón 38137, receptoría Capital. Nomenclatura Catastral: Circunscripción: Ciudad de San Luis; Sección 1, Manzana 86, Parcela 61, cubriendo una superficie total de TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (393,96 m2) correspondiente al plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Guillermo Daniel Aguado a los efectos de tramitar el Título de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva, registrado bajo el N° 1/283/12 y aprobado el 27 de julio de 2012.-

Afirma el promoviente que, "...durante el año 1986, mi familia y yo no teníamos lugar donde vivir, y un amigo llamado Víctor Quiroga, que vivía en el barrio, me contó que esa casa estaba deshabitada y que los dueños se habían muerto, entonces nos fuimos a vivir ahí. En principio, nos prestaron la

Poder Judicial San Luis

luz, dos o tres meses, tuvimos que limpiar todo, porque se usaba de basural, luego arreglamos el techo de una de las piezas ya que había indicios de que había sido incendiada, hicimos las conexiones del agua, para poder usarla dentro del inmueble, hicimos el contrapiso en parte del patio, pedimos la luz, hicimos el pilar que nos exigieron, reparamos los revoques y la pintura, hice un baño afuera, todo esto se fue haciendo mientras vivíamos allí. Después con el paso del tiempo, colocamos el techo de machimbre en dos de las habitaciones y membrana a las otras dos, también las revocamos, le pusimos el contrapiso y piso cerámico y las otras dos quedaron con el contrapiso solo, pusimos puertas de metal y en otra puerta de madera. En el frente de la casa pusimos una puerta y un portón de tres hojas. También empecé a pagar el impuesto inmobiliario y los servicios municipales...”.-

Continua relatando que “...mi familia y yo hemos detentado la posesión, pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble desde el año 1986 hasta la fecha...”.-

Aduce “...que desde la fecha indicada ejercí en forma indiscutida los más diversos actos posesorios sobre el inmueble, abandonado, además, todos los impuestos, tasas y contribuciones que correspondían sobre el mismo hasta la fecha...””; fundando en derecho su pretensión y ofreciendo pruebas.-

A fs. 233 se provee la demanda de posesión veinteañal que tramitará por las normas del juicio ordinario (Art. 330 del C.P.C. y Art. 24 de la Ley 14.159), ordenándose la notificación de los demandados, y la citación y emplazamiento de quienes se consideren con derecho en el inmueble individualizado y que se publiquen edictos por el término de Ley, corriéndose el pertinente traslado por el término de ley.-

Que habiéndose publicado edictos por el término legal y habiendo agotado todas las medidas tendientes a dar con el domicilio real de los demandados es que a fs. 252 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, al no haberse presentado persona alguna alegando derechos; en mérito de ello, a fs. 253 se presenta la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y

Poder Judicial San Luis

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. 260 se abre la causa a prueba.-

A fs. 267 obra constancia de la formación del respectivo cuaderno de pruebas de la parte actora; habiéndose producido aquella que da cuenta el Informe del Actuario obrante a fs. 516, a cuyas constancias me remito.-

A fs. 522 se clausura el periodo de pruebas, obrando a fs. 529/531 los alegatos presentados por la parte actora.-

A fs. 538 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. 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 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*”,

Poder Judicial San Luis

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 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. 2^a 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. Rubinzaal -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*

Poder Judicial San Luis

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

Poder Judicial San Luis

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 meritar 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) del 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: Plano de Mensura a efectos de tramitar el título de la propiedad por prescripción adquisitiva (1 foja); Informe del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis donde figura que el inmueble se encuentra inscripto a nombre de José Indalecio Castro y Petrona Giménez de Castro (3 fojas); Libre Deuda Impuesto Inmobiliario expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Rentas al 31/08/2012 (3 fojas); Comprobantes de Pago del Impuesto Inmobiliario (10 fojas); Tickets de Pago del Impuesto Inmobiliario (10 fojas); Comprobantes de Pago Ley 5776/04 de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Rentas (29 fojas); Certificado de Libre Deuda de Tasas Municipales con fecha 09/08/2012 (1 foja); DNI del Sr. Ernesto Dionisio Ochoa (1 foja); Avalúo Fiscal (1 foja); Facturas de Pago Suministro de Electricidad Edesal (28 fojas); Fotocopias de Remito Original de Roberto Gentile S.A. (2 fojas); Nota de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos (1 foja); Tickets de Pago Cobranza de Impuestos/Servicios (22 fojas); Tickets de Edesal (28 fojas); Actas de Defunción del Sr. José Indalecio Castro y de la Sra. Petrona Giménez (2 fojas).

Poder Judicial San Luis

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 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. Quiroga Vanina Romina (fs. 415), manifiesta conocer al actor “...*No somos vecinos de toda la vida. Mis padres tenían un negocio en frente de la propiedad. De toda la vida...si yo era chica cuando ellos se cambiaron. Si recuerdo que tenía hijos, era un terreno lleno de yuyo y sabía juntarse ladrones y mi papa rabiaba por eso, hasta que llegaron ellos. No había nadie viviendo, hasta que llegó don Ochoa. Ellos tenían hijos, no recuerdo las edades. Ellos, al tiempo empezaron a construir de a poco, quedó todo muy lindo. Mi papa fue que le dijo que iniciaran la posesión porque hace tiempo que estaban ahí*”.-

A fs. 416 presta declaración testimonial Abrego Gerardo Alfonso,

Poder Judicial San Luis

quien relata respecto de si sabe como llegó a vivir en esa vivienda "...Yo cuando lo vi estaba limpiando el baldío, había mucho yuyo. De ahí empezó a levantar la construcción..."-.

A fs. 417 prestó testimonio el Sr. Romero Carlos Anibal, quien declaró en relación de cómo conoció al Sr. Ochoa responde: "...Somos vecinos de chicos. Desde los ocho años..fue más menos en el 1982/1987, entre esos años.."-.

A fs. 418 declara Romero Carlos Anibal, quien manifestó que "...lo conocí hace como 17 años atrás, tenía un hijo que ahora tiene como veintipico de años, no recuerdo bien, trabajaba para mi...desde los años que yo lo conozco nunca se fueron de ahí, han hecho muchos adelantos ahí. Han hecho unas ampliaciones, han arreglado, eso estaba abandonado. Creo que tiene la luz a nombre de él..."-.

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**).

Poder Judicial San Luis

Que, continuando con las probanzas rendidas en la causa, la inspección ocular (fs. 419) señala en las presentes actuaciones que, “...en el mismo se pudo constatar que en su entrada se encuentra el cartel con los datos del presente proceso, seguidamente y siendo atendida por el Sr. Ochoa Ernesto Dionisio quien manifestó que vive en el mencionado inmueble junto a su esposa Sra. Dora Edihit Romero – D.N.I. N° 3.940.723 hace aproximadamente veinticuatro años y lo hace en calidad de dueño...asimismo, se puede constatar que el inmueble está compuesto por una habitación, un baño y una cocina comedor, separado a ello hay otro baño y una habitación que tienen ingreso independientes, todo ha sido construido por el Sr. Ochoa y lo fue realizando de a poco según lo manifestado por él, la antigüedad de la casa es de más de veinte años...”.-

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**”).-

Poder Judicial San Luis

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 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

Poder Judicial San Luis

ejercicio del derecho real de propiedad (art. 2351 del precitado ordenamiento jurídico), ello por cuanto surge de las probanzas de la causa que la parte actora ha ejercido la posesión del mismo por todo el termino prescripto por la Ley.-

En consecuencia, se demostrado por el accionante que ha realizado a lo largo del tiempo fijado por la ley la realización de actos de indubitable carácter posesorio, tales como la construcción de una casa, pileta de almacenamiento de agua, plantación de especies arbóreas, la gestión de la conexión al acueducto, por lo que 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.-

Se hace constar, que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.944) que ha entrado en vigencia a partir de agosto de 2015 establece en su Art. 7, primer y segundo párrafo que: *“A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes **no tienen efecto retroactivo**, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales”*.-

La comisión reformadora, juristas expertos y doctrina judicial encumbrada afirman que el texto de la norma distingue una aplicación **inmediata** (que es la regla general) y **retroactiva** (no permitida excepto disposición legal en contrario); por lo que en síntesis las reglas que emanan de la norma general (Art. 7 C.C. y COM.) son las siguientes: 1) Relaciones y situaciones de origen legal: a) Constitución, extinción y efectos ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley: regidos por la vieja ley. b) Constitución en curso, extinción aún no operada, efectos aún no producidos: aplicación inmediata de la nueva ley. 2) Situaciones y relaciones regidas por leyes imperativas nacidas de actos entre particulares: a) Constitución,

Poder Judicial San Luis

extinción y efectos ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley: regidos por la vieja ley. b). Constitución en curso, extinción aún no operada, efectos aún no producidos: aplicación inmediata de la nueva ley. **(Ver págs. 23 a 33 en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso, Marisa Herrero, 1era edición, Edit. Infojus, Bs.As. 2015).**

Asímismo, Ricardo Luis Lorenzetti en su obra cumbre destaca: que la interpretación correcta del art. 7 del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, las que se constituyeron o se extinguieron bajo la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato, es decir, no tienen efecto retroactivo **(A este respecto ver: Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo 1, Págs. 45 a 49, Edit. Rubinzal Culzoni Editores, 2014).**-

En consecuencia, normativa y doctrina citada *supra* debe tenerse presente que, en el caso *sub judice* habiendo pasado a dictar sentencia los autos con fecha anterior a agosto –pase firme- es decir, previamente a la entrada en vigencia del nuevo Cód. Civil y Comercial, acto procesal firme y precluido para las partes y el Tribunal, corresponde resolver la cuestión traída a mi conocimiento, de conformidad con las disposiciones del C.C. de Vélez Sarsfield, vigente al momento de la traba de la litis y normas aplicables invocadas por las partes en sus pretensiones y defensas.-

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.-

Poder Judicial San Luis

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. Ernesto Dionisio Ochoa, declarando que el nombrado ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Arts. 4015 Código Civil) la titularidad del inmueble ubicado en el Departamento Juan Martín de Pueyrredon, Provincia de San Luis, en el partido La Capital, Calle Falucho N° 1257, ciudad de San Luis, inscripción de dominio T° 105 de Capital – F° 214 – N° 13568, padrón 38137, receptoría Capital. Nomenclatura Catastral: Circunscripción: Ciudad de San Luis; Sección 1, Manzana 86, Parcela 61, cubriendo una superficie total de TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (393,96 m2) correspondiente al plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Guillermo Daniel Aguado a los efectos de tramitar el Título de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva, registrado bajo el N° 1/283/12 y aprobado el 27 de julio de 2012.-

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 artículo.-

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

V.- Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al

Poder Judicial San Luis

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.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por el Dr. José Agustín Ruta, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Minas Nº 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo Nº 263/15, art. 11 STJSL.)

Poder Judicial San Luis