EXP 210869/11

"SAIZ RAFAEL ANGEL C/ S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SAN LUIS, VEINTISIETE DE MARZO DE DOS MIL DIECISIETE.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: **"SAIZ RAFAEL ANGEL C/ S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" - (EXP. 210869/1)**, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 32/40 se presenta el Sr. Rafael Ángel Saiz D.N.I. N° 12.550.591 mediante apoderado promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto de un inmueble que se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis al Tomo 12 Ley vieja Folio 407 Numero 1917 Departamento Capital, con fecha de Escritura Pública del 02/12/1932, individualizado como Parcela 6, del Plano de Mensura N° 1/154/09, confeccionado por el Agrimensor Miguel A. Gandolfo, en Junio de 2009, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 28/09/2009, con una superficie total de 377,98 mts.2, con los limites y demás datos que resultan precisados en el plano a los que me remito.-

Relata que: "*….este inmueble era de propiedad del Sr. Martin González, quien lo adquirió por medio de una compraventa realizada el 2 de diciembre de 1932, hecha por Escritura Pública N° 35, el vendedor del inmueble era Don José Santos Guiraldes, quien adquirió el inmueble cuando fue declarado por sentencia judicial heredero de Doña Barbarita Funez de Funez quien a su vez lo heredo de su madre, Doña Petrona Funez de Tobares en el año 1905. Luego los Sres. Enrique González, Rosa del Carmen González de Gatica, (Ercilia) Amalia González de Quinteros, Martin Antonio González y Elia María González de Flores, en representación de la sucesión del Sr. Martin González, venden este inmueble por medio de un boleto de compraventa de fecha 7 de septiembre de 1983 …".-*

Aduce que: "*…..El boleto de compraventa estableció en su clausula primera que los Sres. González venden al Sr. Moreno el inmueble de propiedad de la sucesión del Sr. Martin González, ubicado en la Ciudad de San Luis con frente a la calle Almirante Brown, con la que limita por el norte, entre las de Colon y prolongación de Maipú, cuya propiedad se compone de dos sitios…..En diciembre del año dos mil ocho, el Sr. Daniel Raúl Moreno, CEDE y TRANSFIERE por medio de escritura pública N° 379, de fecha once de diciembre del año dos mil ocho, al Sr. Rafael Ángel Saiz……todos los derechos, obligaciones y acciones posesorias que tiene y le corresponden desde hace más de veinte años, a la que agrega los de sus predecesores, sobre el inmueble ubicado en Avenida Ejercito de los Andes N° 564 de esta ciudad de San Luis…..".-*

Funda en derecho su pretensión, ofreciendo prueba y solicitando se declare adquirida la posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

A fs. 74 se provee la demanda de posesión veinteañal, ordenándose que para la notificación, citación y emplazamiento de Martin González y/o 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.-

A fs. 77/91 obran cedulas de notificación debidamente diligenciadas y publicaciones de edictos de notificación a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción, no habiéndose presentado persona alguna en el termino de ley.-

A fs. 101 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, al no haberse presentado persona alguna alegando derechos; en mérito de ello, a fs. 102 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. y C..-

A fs. 105 se abre la causa a prueba, obrando a fs. 108/109 constancia de la formación del cuaderno de prueba de la parte actora; habiéndose producido en ellos la prueba que da cuenta el informe del Actuario obrante a fs. 179, a cuyas constancias me remito.-

A fs. 182 se presenta el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. Juan Esteban Pedernera a contestar demanda en virtud de la reserva formulada oportunamente y manifiesta que no formula objeciones en interés de los ausentes.-

A fs. 192 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: I.- 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 siendo propósito del suscripto arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas rendidas, esto es, una sentencia justa y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados en la causa, dado que todo derecho deriva de un hecho y que la naturaleza del hecho hace a la naturaleza del derecho.-

II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N° 26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.-

En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que "*A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes*...".-

Interpretando dicho artículo Ricardo Lorenzetti dice que se trata de una regla dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver un caso y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas.-

Entonces, la regla general es la aplicación inmediata de la ley. La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (Art. 5°) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema se presenta cuando una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo que quedan regulados por la ley posterior.-

La norma citada, siguiendo el Cód. derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. Por ejemplo, si se constituyó un derecho real, ello queda regulado por la ley anterior. **Pero si se está en el proceso de constitución, por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real, pero todavía no se concluyó, tal situación está alcanzada por la nueva ley. De manera tal que la regla es la aplicación inmediata** (Conf. LORENZETTI, Ricardo Luis. Director. Cód. Civil y Comercial de la Nación Comentado. T. I. Edit. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2014. ps. 45/47).-

Sin perjuicio de ello puede advertirse que las novedades que se introducen en materia de prescripción adquisitiva no son sustanciales; incluso se podría sostener que, en general, muchas de estas modificaciones estaban ya avaladas por la doctrina y la jurisprudencia.-

En cuanto a la usucapión inmobiliaria, se mantiene la prescripción larga y la breve (arts. 1898 y 1899). Para la larga se establece, al igual que en el Código derogado, un plazo de posesión de 20 años. En la breve, 10 años. Claro está que en esta última modalidad se requiere de justo título y buena fe. La posesión exigida para prescribir, sea en la usucapión decenal,

sea en la veinteñal, "debe ser ostensible y continua" (art. 1900).-

También continúa en vigencia la Ley 14159 y más específicamente su art. 24 en cuanto a las directivas que deben cumplirse en el trámite del proceso de usucapión.-

De todos modos, en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).-

Sumado a que -por la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio- la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a que se pretende obtener un título con validez *erga omnes* y en ello está interesado el orden público (cfr. CLAUDIO M. KIPER – MARIANO C. OTERO, "Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2° ed., pág. 281).-

Tal criterio jurisprudencial, sostenido en párrafos precedentes, encuentra sustento en lo resuelto por la Alzada, Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil Nº 2, en autos “ESPINDOLA MIGUEL ANGEL C/ MOWATT ALEJANDRO S/ POSESION”, Expte. Nº 188929/10, mediante R.L. CIVIL 36/2015; cuya aplicación no puede evitarse y resulta obligatorio para el suscripto en virtud de lo dispuesto en el art. 281 del C.P.C.-

III.- 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. 2565** del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, "*Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes*".-

El **art. 1897** establece "*Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley*"; y el **art. 1899**, "*Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años…*".-

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. Se entiende que "*Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no*". (**art. 1909**), circunstancias todas que deben ser comprobados acabadamente con los medios de prueba previstos, tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años

establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.-

Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba.-

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas 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) del la Ley 14.159 que "*se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial…*".-

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**).-

Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida

en autos y en primer lugar, la documental aportada a la causa consistente en: 1(una) Escritura Nº 352 – Primer Testimonio – Poder General para Juicios y Asuntos Administrativos en 2(dos) fs. ; 1(una) Escritura Nº 379 – Cesión de Derechos y Acciones Posesorios en 4(cuatro) fs.; 1(una) Escritura Nº 133 – Acta de Constatación: Solicitada por Daniel Raúl Moreno en 1(una) fs. ; 1(un) Boleto de CompraVenta en Inmueble en 3(tres) fs.; Fotocopia de 1(una) Factura por Servicio Eléctrico Nº 508866 en 1(una) fs. ; Escritura Nº 133 – Acta de Constatación: Solicitada por Daniel Raúl Moreno en 1(una) fs.; Fotocopia Certificada de Escritura Nº 379 – Cesión de Derechos y Acciones Posesorios en 2(dos) fs. con Original de Certificado de Inhibición de Bienes en 2(dos) fs. ; Originales de : 1(un) Boleto de CompraVenta en Inmueble en 3(tres) fs.; 4 (cuatro) Libre Deuda de la DPIP: al 30/6/09 Sellado en 2(dos) fs.; al 06/11/09 Sellado en 2(dos) fs.; al 30/03/10 Sellado en 1 (una) fs. ; al 30/04/11 Sellado en 2(dos) fs. ; 1 (un) Plano de Obra: Relevación de Ampliación Existente – Colegio de Ingeniería, Expediente Nº 836-02 en 1(una) fs.; 1(un) Certificado de Avaluó Fiscal Padrón Nº 852474 en (una) fs. Mandamiento Nº 653 del Juzgado Civil Nº 1 en 1(una) fs. ; Copia Fiel Certificada de Plano Padrón Nº 852.474, Aprobado bajo el Nº 1-154-09 de Fecha 17/12/08 DPIP en 1(una) fs. ; Duplicado de la Municipalidad de San Luis - Servicios Generales Nº 28818 abonado en 1(una) fs. con Fotocopia de Construcciones no Declaradas Padrón Nº 13725-1 Aprobado por el Colegio de Ingeniería y por la Municipalidad en 3(tres) fs. – Plano Sec.8 Man.43 Parc. 6 con Aprobación Previa Dirección Catastro y Urbanismo en 1(una) fs. ; 1(un) Presupuesto en 1(una) fs..-

En segundo lugar, a fs. 115 se llevó a cabo el reconocimiento judicial realizado por Secretaría del Juzgado en fecha 26/11/2013, del cual surge que*: "…….siendo la hora 10:15, me constituyo en compañía del Dr. Luis Emiliano Sarmiento -apoderado de la parte actora-, en el inmueble objeto de autos ubicado en Avenida Ejercito de los Andes Nº 564, Departamento Pueyrredón, provincia de San Luis, a los efectos de dar cumplimiento al reconocimiento judicial dispuesto a fs. sub. 3 del presente cuaderno. Previo*

al ingreso del inmueble en cuestión se observa desde la parte externa sobre Avenida Ejercito de los Andes que en el mismo funciona local comercial relacionado a frenos de automotores, con denominación comercial "Total Frenos Servicios". Seguidamente procedo a ingresar al inmueble de referencia por Avenida Ejercito de los Andes siendo atendido por el Sr. Rafael Saiz -parte actora-, y por la Sra. González María Adelina quien alquila el inmueble a la parte actora para uso comercial. Se percibe galpón de grandes dimensiones compuesto por estantes y repuestos que se muestran para su venta. En la parte interna de dicho inmueble se observa taller con máquinas correspondientes al rubro, automotores, y dos ambientes compuesto por baño y cocina comedor. Se visualiza en la parte superior un entrepiso que se utiliza para depósito. Se constata otra puerta de ingreso del inmueble en cuestión por calle Almirante Brown, y cartel del presente juicio de manera visible y legible. El inmueble tiene todos los servicios, se encuentra en un buen estado de conservación y mantenimiento, con mejoras a la vista. Sus límites se corresponden con calle Almirante Brown –Norte-, Avenida Ejército de los Andes –Sur-, y Viviendas de uso familiar –Este y Oeste, calles Mar del Plata y Don Bosco respectivamente-. El inmueble de referencia a criterio del suscripto es coincidente con el Plano de Mensura obrante en los autos principales a fs. 59 los cuales en este mismo acto tengo
a mi vista".-

De ello se colige que se han efectuado diversas construcciones y cerramientos, que dan cuenta de un aprovechamiento del inmueble en calidad de dueño, como así también mejoras, y que las mismas son de aparente larga data.-

En tercer lugar, por su parte, los testigos, realizaron declaraciones testimoniales que obran a fs. 122/125.-

El testigo Funes Roberto Daniel señalo que: conocía el inmueble con frente a Avenida Ejército de los Andes Nº 564; que quien adquirió esa propiedad fue el Sr. Saiz; y que el antiguo dueño es Moreno.-

Asimismo, el testigo Orozco Juan Francisco manifestó que: conocía el inmueble con frente a Avenida Ejército de los Andes Nº 564, desde el año 1985 en adelante, porque era cliente de esa casa de "Total frenos"; que el actual dueño es Saiz Rafael; que tenía conocimiento de que quien adquirió esa propiedad, fue el Sr. Saiz del Sr. Moreno, aproximadamente del 2005.-

También el testigo Horacio Daniel García atestiguo que: esa propiedad fue de Daniel Moreno, que lo conocía desde 1983; que durante todo ese tiempo, hasta el año 2008 hizo uso de esa propiedad, siempre como propietario; que quien ostenta la calidad se llama Rafael Saiz; que el tinglado, fue construido de manera paulatina aproximadamente desde el año 1983 por Daniel Moreno.-

A fs. 123 el testigo Sr. Coria Ceferino Ernesto refirió que: Saiz compro el inmueble en el año 2008; que quien ostenta la calidad de dueño es Saiz Rafael; que desde esta en San Luis, desde 1994, se que era Moreno el propietario.-

Finalmente, la Sra. González María Adelina expreso que: en el inmueble existe un tinglado, y esa construcción está desde el año 80, aproximadamente.-

En relación al presente medio probatorio, "*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)**.-

Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de

adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios. **(cfr. CNCiv., Sala E, "Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria", 21/11/95)**.-

La jurisprudencia sostiene que: "*En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran*". (**CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296**).-

Debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años, por lo que lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien.-

Señalado ello, es pertinente indicar que de las pruebas rendidas surge que se han efectuado actos posesorios –tal y como surge de la prueba documental, del reconocimiento judicial y de las testimoniales rendidas-, como así también se puede aseverar y deducir que el plazo de veinte años requerido por ley se encuentra debidamente y holgadamente cumplido.-

Que es dable destacar que en el presente proceso se proveyeron diversas medidas para lograr poner en conocimiento de los demandados y quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble.-

Sin perjuicio de ello, los intereses de los demandados se vieron resguardados con la intervención en su representación del Sr. Defensor de Pobres y Ausentes quien no ha formulado objeciones al curso del presente proceso.-

Asimismo, conforme lo manifiesta el propio actor en su demanda, pretende unir el tiempo de su posesión a la de sus antecesores, Sr. Daniel Raúl Moreno, siendo respecto de este último sucesor a título particular; circunstancia que ha sido acreditada en autos con la Escritura Pública N° 379, de fecha 11/12/2008 de cesión de derechos y acciones posesorios (ver documental original reservada en Secretaría, y constancia de fs. 7/8), respecto del inmueble cuya posesión pretende con la presente acción, como así también se verifico en autos con la prueba documental, reconocimiento judicial y testimonial rendida.-

En relación a ello la doctrina ha dicho que: *"…debe existir un vinculo jurídico entre ambos poseedores, ya que no basta la mera sucesión cronológica entre ambas posesiones; es menester que la transmisión se haya efectuado a través de un vinculo jurídico valido entre los dos poseedores, que justifique la accesión…"* **(Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal-Culzoni, pag. 211).-**

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y publica, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 1909 del precitado ordenamiento jurídico).-

En consecuencia, ante la claridad y concordancia de la prueba documental acompañada en autos corresponde colegir 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 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. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C., principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: I.-) HACER LUGAR a la demanda articulada por el Sr. Rafael Ángel Saiz, D.N.I. N° 12.550.591, declarando que el mencionado ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis al Tomo N° 12, Ley vieja, Folio N° 407, Numero 1917, Departamento Capital, con fecha de Escritura Pública del 02/12/1932, individualizado como Parcela 6, del Plano de Mensura N° 1/154/09, confeccionado por el Agrimensor Miguel A. Gandolfo, en Junio de 2009, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 28/09/2009, con una superficie total de 377,98 mts.2, con los limites y demás datos que resultan precisados en el plano.-

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. y C…-

A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y 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. y 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 a la Defensoría 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. JOSE AGUSTIN 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 Nuevo Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo Nº 61/2017 y Memorándum Nº 3 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis) .-