

Poder Judicial San Luis

EXP 267211/14

"QUEVEDO JUAN FERNANDO C/ QUEVEDO IGNACIO S/ POSESIÓN"

SAN LUIS, CATORCE DE JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: "QUEVEDO JUAN FERNANDO C/ QUEVEDO IGNACIO S/ POSESION – EXP 267211/14", traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 43/48 se presenta el Sr. Juan Fernando Quevedo con el patrocinio letrado del Dr. Diego Eduardo Quevedo, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto del inmueble descrito como Parcela "573" en el plano de mensura 7/57/13, Nomenclatura catastral C3-07-60-00-000000-000573, con una Superficie de CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE CON SIETE METROS CUADRADOS (4229.07 m²) en contra de los sucesores de Ignacio Quevedo.-

Relata: *"Que soy poseedor "animus domini" del inmueble ubicado en San Francisco del Monte de Oro, Departamento Ayacucho de esta Provincia, en calle Hipólito Yrigoyen s/n esq. Calle sin nombre, ambas sin pavimentar (Banda Sud) de esa Localidad, que se halla individualizado en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Miguel A. Gandolfo, matrícula 209 C.A., aprobado bajo el número 7/57/13... la presente mensura se superpone totalmente con la mensura confeccionada por el Agrim. Manuel Capiello en Octubre de 1984..."*.-

Manifiesta que: *"Varios años después de esa mensura, específicamente el 18 de marzo de 1998, día de mi natalicio numero 15, mi abuelo junto a otros familiares (esposa y sus hijos) me llevó a dicho predio y a título de obsequio de cumpleaños me cedió y me puso en posesión del mencionado inmueble, momento desde el cual he tomado personalmente su posesión, siendo hasta la fecha exclusiva, nunca ha sido turbada, despojada ni*

Poder Judicial San Luis

interrumpida; también ha sido pública y pacífica pues jamás fue motivo de reclamo o intentos de apropiación”.-

Aduce: “Dada la importancia de este acto (entrega y recepción de la posesión del inmueble) se lo quiso revestir de formalidad a efectos de que yo, el adquirente, comenzara a asumir todas las responsabilidades que emergen de la posesión. En efecto, mi abuelo nombrado solicitó la presencia del Juez de Paz de San Francisco y le pidió que levantara un acta e hiciera constar la entrega definitiva del mencionado inmueble a título de donación irrevocable...”.-

Alega que: “Desde aquella fecha en adelante, en forma continuada, he realizado los siguientes actos posesorios: he delimitado totalmente el predio respetando las líneas colindantes; lo he cerrado con alambres cinco hilos con postes cada cinco metros y cuatro barretas entre postes en todo su perímetro; he sustituido una antigua puerta y colocado una tranquera de madera en la entrada al predio por la calle Hipólito Irigoyen; la que se mantiene cerrada y asegurada con candado; he realizado el desmonte de aproximadamente el 50% de la superficie, dejando el resto con monte y pasto como parte de la vegetación natural del lugar... Desde el 31-07-2013 estoy construyendo mi casa-habitación de dos (2) plantas, previo proyecto aprobado por la Municipalidad; he ordenado la nivelación del terreno...”.-

Respecto a la posesión del antecesor refiere: “...de conformidad a datos fehacientes, en el año 1960 mi abuelo Ignacio Quevedo entró en posesión real y efectiva del inmueble antes descripto, realizando desde aquellos años diversos actos posesorios, tales como... demilitación, desmalezamiento, extracción de árboles y arbustos inservibles, limpieza integral del predio... también confeccionó el referido plano de mensura del terreno bajo el N° 7/25/85...”.-

Destaca: “Si bien mi posesión del predio alcanza a la fecha un lapso superior a los dieciséis (16) años; es obvio que cabe añadir los años anteriores por la posesión detentada por mi transmitente (Sr. Ignacio Quevedo); con lo cual es evidente que supero con mucha amplitud los veinte

Poder Judicial San Luis

(20) años requeridos por ley” entre otros argumentos a los que me remito en honor a la brevedad y que doy por reproducidos.-

De seguido y en virtud de lo prescripto por el Art. 336 del C.P.C. y C. se expone la contestación de la demanda por parte de los codemandados, a saber: Oscar Antonio Quevedo, Eduardo Elías Quevedo, Jorge Hugo Quevedo, Edgardo Eusebio Quevedo y Elva Aida Quevedo con el patrocinio letrado del Dr. Héctor Ignacio Quevedo, manifestando que: *“... admitimos y conformamos todo lo que manifiesta el actor en la presente demanda, a la cual nos allanamos en forma total, lisa, llana e incondicional. Sin embargo, en conocimiento que en este tipo de pleitos sobre la adquisición de derechos reales, se encuentra comprometido el orden público; adherimos también a la totalidad de la prueba ofrecida por el actor, considerándola común y solicitamos a V.S. que, suo tempore, ordene la producción integral, amén de la citación de posibles terceros interesados (por edictos), a fin de prevenir cualquier planteo futuro”*.-

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

A fs. 66 se provee la demanda de posesión veinteañal, 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.-

A fs. 76/83 obran publicaciones de edictos de notificación a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción, no habiéndose presentado persona alguna a los efectos conforme da cuenta el Informe Actuarial de fs. 90.-

Que, a fs. 92 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, al no haberse presentado persona alguna alegando derechos; en mérito de ello, a fs. 97 se presenta el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. Juan Esteban Pedernera, contesta demanda haciendo expresa

Poder Judicial San Luis

reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C. y C. y ofrece prueba confesional.-

Que a fs. 114 se fija fecha de audiencia preliminar prevista por el Art. 360 del C.P.C. y C., llevándose la misma a cabo con la asistencia de los Dres. Diego Eduardo Quevedo, Héctor Ignacio Quevedo y el actor, Sr. Juan Fernando Quevedo, conforme acta que luce a fs. 115.-

A fs. 117 se abre la causa a prueba, obrando a fs. 120 constancia de la formación del cuaderno de prueba de la parte actora; habiéndose producido en el la prueba que da cuenta el informe del Actuario de fecha 12/04/2017, a cuyas constancias me remito.-

Que en fecha 23/06/2017 se presenta el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes, Dr. Juan Esteban Pedernera a contestar demanda en virtud de la reserva formulada a fs. 97 y manifiesta que *“Atento al allanamiento formulado en el escrito de demanda, previo a resolver la acción, solicito que los firmantes ratifiquen la suscripción del acto jurídico llevado a cabo en forma privada (informándoles sobre su legitimación pasiva por su carácter de legítimos herederos y acreditando identidad). Ello por ante el Juez de Paz con jurisdicción o ante vuestro Juzgado. Analizada la prueba y una vez ratificadas las firmas y contenido del allanamiento formulado, tenga por contestada demanda en interés de los ausentes sin objeciones legales.”*

Que mediante decreto de fecha 18/08/2017 se clausura el periodo de pruebas, habiéndose agregado los alegatos presentados por la parte actora en actuación N° 8028842/17.-

Que en providencia de fecha 27/11/2017 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. 163º inc. 6º 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

Poder Judicial San Luis

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

Poder Judicial San Luis

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 veintañal, "debe ser ostensible y continua" (art. 1900).-

También continúa en vigencia de la Ley 14159 y más específicamente de 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

Poder Judicial San Luis

en ello está interesado el orden público (cfr. CLAUDIO M. KIPER - MARIANO C. OTERO, "Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2º 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...*".-

Poder Judicial San Luis

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,*

Poder Judicial San Luis

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 consiste en: Plano de Mensura N° 7/57/13; Informe de dominio; Informe de Catastro y Tierras Fiscales; Certificado de Avalúo Fiscal; facturas de Edesal; Solicitud y recibo de conexión de agua expedidos por la Asociación de Agua Potable de San Francisco del Monte de Oro; Facturas de compra en comercio Ferrocons S.A.; copias de resoluciones en autos caratulados “MAYORGA ELBA HAYDEE S/ SUCESION AL INTESTATO – EXP 192758/10”; Certificado de Libre de deuda de impuesto inmobiliario; Plano de Mensura N° 7/25/85; Acta de Requerimiento y Constatación suscripta en fecha 18/03/1998 por el Sr. Juez de Paz José Fidel Aberastain.-

En segundo lugar, la inspección ocular (fs. 107/112) llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz, Julio Hernán Camargo, señala que “...*me CONSTITUÍ en el inmueble... y CONSTATE: Que el inmueble se encuentra ubicado en Banda Sur de esta Localidad, con frente a calle Hipólito Irigoyen. El inmueble se encuentra cerrado en todo su perímetro con alambrados de cinco hilos, postes y barretas de madera en buen estado de conservación. Se ingresa por una tranquera de palos y alambres. En su interior se encuentra una construcción nueva de ladrillos y cemento terminada en su primera etapa. El lugar se encuentra totalmente desmalezado y limpio. Se observaron materiales de construcción acopiados (ladrillos, ripio, arena).*

Poder Judicial San Luis

Contiguo a la construcción se observó un pozo cavado que sería para una cámara séptica. En el frente de la propiedad, se encuentra colocada una pilastra para la conexión del servicio de energía eléctrica...” y agrega fotografías del inmueble.-

De ello, se colige que se ha realizado el correspondiente cerramiento y que se ha iniciado la construcción de vivienda, como así también que cuenta con servicio de energía eléctrica.-

En tercer lugar, los testigos, cuyas declaraciones obran adjuntas a Actuación N° 6344323/16, todos ellos conocidos del actor y residentes de la Localidad de San Francisco, son contestes y sostienen que conocen al actor de autos, lo reconocen como dueño del inmueble objeto del proceso hace más de quince años y a su antecesor, por mayor tiempo. Manifestaron también, que en el inmueble existen cerramientos, construcciones y mejoras, como las señaladas en la constatación efectuada por el Sr. Juez de Paz.-

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).-

Poder Judicial San Luis

“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.-

Ahora bien y teniendo presente que se ha alegado en autos una accesión de posesiones, resulta menester destacar lo expresado por la justicia al respecto *“El "vínculo de derecho" está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa, lo cual constituye un requisito para que opere la "accesión de posesiones", pues debe haber un nexo jurídico de transmisión, es decir que resulta indispensable que ya sea a título oneroso o gratuito se transmitan los derechos posesorios; por ende que para que se puedan unir dos posesiones distintas es indispensable un vínculo jurídico destinado a transmitir los derechos posesorios o sea una continuidad indisoluble entre los "tradens" anteriores, siendo bastante a esos efectos que medie una tradición traslativa de posesión, aunque este último vínculo jurídico sea defectuoso” (CC0203 LP 105303 RSD-112-6 S 4-7- 2006, in re "Aquino, Horacio Daniel c/ Pineda, Conrado (Sucesión vacante) s/Prescripción adquisitiva”).-*

Que de consuno con los dichos vertidos en el escrito de demanda, el actor ha acompañado el acta que labrara en fecha 18/03/1998 el Juez de Paz por aquel entonces, Sr. José Fidel Aberastain, en el cual dejó constancia del requerimiento del Sr. Ignacio Quevedo, abuelo del accionante y antecesor de su posesión, sentándose en el mismo que *“...acompañado por el*

Poder Judicial San Luis

requirente Sr. Ignacio Quevedo, su hijo Oscar Antonio Quevedo... y el nieto de aquel e hijo de este; el joven Juan Fernando Quevedo...; y hago constar que el Sr. Ignacio Quevedo dice a viva voz que entregarle la posesión del lote de referencia, en donación gratuita y a título de dueño, a su nieto antes nombrado quien por sí y a través de su padre por ser menor de edad, dice que acepta y de aquí en más se hace cargo del mismo, ejerciendo la posesión plena con carácter de dueño. Para mayor precisión también le entrega un plano de Mensura del lote de referencia, aprobado N° 7/25/85, quien manifiesta hizo confeccionar por el Agrimensor Capiello hace más de diez años, con la finalidad de obtener el título. Hago constar que observo en el terreno de que se trata de un lote sin ninguna construcción edilicia, se encuentra cerrado en todos sus costados con alambrado de cinco hilos en regular estado de conservación; y cerco de rama en su límite oeste hay 2 corrales (uno grande y otro pequeño), en los cuales observo que se encuentran 7 (siete) yeguarizos y 5 (cinco) vacas...”.-

De lo reseñado y de la restante prueba documental y testimonial, se puede deducir que la posesión que detentara el antecesor del actor data del año 1987, aproximadamente; mientras que éste último desde aquella fecha en que su abuelo le cediera los derechos sobre el fundo en el año 1998, ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, realizando diversos actos que así lo demuestran, encontrando el suscripto que se encuentra holgadamente cumplido el plazo legal para que se conceda el correspondiente título de dueño.-

IV.- Cabe también analizar como fundamento que avala la posesión continua y pacífica de la pretensión posesoria del actor, el allanamiento que han efectuado los demandados en la contestación presentada en conjunto con el escrito de demanda, en forma incondicional y oportuna, pudiendo decirse al respecto que: *“El allanamiento es el acto jurídico procesal del demandado del que resulta su sometimiento a la demanda conformándose con que el proceso se falle total o parcialmente de acuerdo con ella. Es así, el acto por el cual el demandado admite, más que la exactitud de*

Poder Judicial San Luis

los hechos, la legitimidad de las pretensiones del actor". (CODIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL, Comentado, anotado y concordado, SANTIAGO C. FASSI, Editorial Astrea, p. 760).-

Que se configura un sometimiento y allanamiento a la pretensión del actor que autoriza a la jurisdicción no sólo a tener por cierto lo alegado en la demanda sino al reconocimiento por parte de los demandados a los hechos invocados por el actor, quienes manifestaron: "...*admitimos y conformamos todo lo que manifiesta el actor en la presente demanda, a la cual nos allanamos en forma total, lisa, llana e incondicional...*".-

Que, asimismo y atento que el allanamiento fue realizado de forma efectiva, real e incondicionada, corresponde eximir de costas a los accionados en atención de lo prescripto por el art. 70 del C.P.C.-

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), por lo cual corresponde que la demanda incoada prospere del modo en que se ha planteado.-

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: 1) HACER LUGAR a la demanda articulada por JUAN FERNANDO QUEVEDO, D.N.I. N° 28.185.217, declarando que el mencionado ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble descripto como Parcela "573" en el Plano de Mensura N° 7/57/13 confeccionado por el Agrimensor Miguel A. Gandolfo, Nomenclatura catastral C3-07-60-00-000000-000573, con una Superficie de CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE CON SIETE

Poder Judicial San Luis

METROS CUADRADOS (4229.07 m²), con los límites y demás datos que resultan precisados en dicho plano.-

2) 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.-

3) 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.-

4) Eximir de costas a los codemandados (art. 70 del C.P.C. y C.).-

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

NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula o mediante oficio al Sr. Juez de Paz de San Francisco del Monte de Oro y al Defensor de Ausentes con el expediente en su Público Despacho. REGÍSTRESE. PROTOCOLÍCESE Y OPORTUNAMENTE ARCHÍVESE.-

Poder Judicial San Luis

Electrónico Acuerdo N° 61/2017, art. 9 STJSL y Memorandum N° 3/2016 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis).-