EXP 236033/12
"QUIROGA NORMA BEATRIZ C/ QUIROGA ARNULFO Y OTROS S/ POSESION"

SAN LUIS, VEINTITRES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: **"QUIROGA NORMA BEATRIZ C/ QUIROGA ARNULFO Y OTROS S/ POSESION" – EXP 236033/12**, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 39/44 se presenta la Sra. Norma Beatriz Quiroga con el patrocinio letrado de la Dra. María Florencia Schroeder, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto del inmueble sin inscripción de dominio, ubicado en el Partido de Durazno, Calle Pública sin nombre, El Trapiche, Sección 5; Manzana 3, Parcela 25, de una superficie de trescientos ochenta y siete metros con once decímetros cuadrados (387,11m2) contra Arnulfo Quiroga, Josefa Luisa Salvatore, Dolores Susana Garrofe de Salvatore y/o contra quienes se consideren con derecho.-

Alega: "*Que con fecha 27 de julio de 1978, mediante escritura N° 37 y suscripta por el escribano Carlos Ernesto Estévez, Registro N° 17, Arnulfo Quiroga, …Josefa Luisa Salvatori, …y Dolores Susana Garrofe de Salvatori, …le compraron al los Sres. Juan Demetrio Rosso, …y Segundo Mamerto Rosso, …el inmueble antes descripto, el cual no fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble. El 1° de marzo de 1996, la Sra. Salvatori y el Sr. Quiroga le venden a la Sra. Norma Beatriz Quiroga, mediante instrumento privado, Boleto de Compraventa, la parcela N° 5 y luego en ocho de marzo de 2011, ella me vende a mí, mediante el contrato de cesión de derechos y acciones hereditarios y posesorios N° 32, pasada ante el escribano autorizante Rafael Echenique, Registro N° 76. Que como consta en el informe que se pidió a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales son exactos los datos denunciados y los mismos no afectan tierras fiscales, que además no se adeudan tasas municipales, ni a la*

Dirección Provincial de Ingresos Públicos, (Área Rentas). Que la Sra. Dolores Garrofe de Salvatori y su marido Amalio Nicolás Salvatori, han fallecido quedando solo su hija, la Sra. Josefa Luisa Salvatori y el Sr. Arnulfo Quiroga ".-

Aduce: "…*el Sr. Arnulfo Quiroga y las Sras. Salvatori han detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble desde el año 1978 hasta el año 1996*".-

Destaca: "*…en el año 1996, la Sra. Quiroga accedió a la posesión del inmueble el día 1° de marzo de 1996, fecha en que los primeros le venden la propiedad y también lo hace en forma pública, pacífica e ininterrumpida*".-

Manifiesta: "*…el señor Quiroga y las Sras. Salvatori han adquirido el inmueble por título y forma suficiente en virtud de haber sido por un contrato de venta representado en una escritura de venta pasada ante el Escribano C. Ernesto Esteves…*" y que: "*…desde la fecha indicada ejerció en forma indiscutida los más diversos actos posesorios sobre el inmueble, abonando, además, todos los impuestos, tasas y contribuciones que correspondían sobre el mismo hasta la fecha*".-

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

A fs. 82 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 y corriéndose el pertinente traslado por el término de ley.-

A fs. 86/87 se presentan los Sres. Arnulfo Quiroga y Josefa Luisa Salvatori con el patrocinio letrado del Dr. Eduardo Javier Policastro y manifiestan: "*…en tiempo y forma venimos a allanarnos en forma total e incondicional a la demanda incoada, no formulando oposición alguna a las pretensiones de la actora, solicitando desde ya a V.S., nos exima de las costas del juicio, por no manifestar oposición alguna, al progreso de la*

acción." y efectúa un relato sucinto de los hechos a los que me remito en honor a la brevedad y que doy por reproducidos.-

A fs. 88 se corrió traslado de la presentación mencionada precedentemente a la parte actora quien contesta la misma a fs. 99, expresando absoluta conformidad al allanamiento formulado y al pedido de exención de costas.-

A fs. 103/106 obra publicación 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 de Secretaría de fs. 109, donde también se indica la presentación espontánea de fs. 86/87.-

Que a fs. 150 se fijó fecha de audiencia a los fines del Art. 360 del C.P.C. y C., la que se llevo a cabo conforme acta de audiencia que luce a fs. 156

A fs. 164 se abre la causa a prueba, obrando a fs. 160 constancia de la formación del respectivo cuaderno de la parte actora; habiéndose producido la prueba que da cuenta el informe del Actuario de fecha 15/11/2016, a cuyas constancias me remito.-

Que en fecha 30/11/2016 se clausura el periodo de pruebas, efectúa alegato la parte actora mediante Actuación N° 6750804/17, 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 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 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. 3947** del Código Civil afirma claramente que "*Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción", siendo ella, "un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo*".-

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

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

Así, "*El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el art. 2351 del Código Civil con sus dos elementos: corpus y animus domini, o sea como lo dispone el articulo 4015 del mismo cuerpo legal "con ánimo de tener la cosa para si", exteriorizándose así la posesión mediante la realización de actos materiales a título de dueño, en forma continua, pública y pacífica y por todo el tiempo exigido por la ley*". (CCCom. 2ª Nom. De Santiago del

Estero, 10.914-S, 21- 11-2000, "Coronel, Rene Orlando c/ Jiménez María de la Cruz y/o sus sucesores s/Prescripción Veinteañal".). (**Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal -Culzoni, pag. 152)**.-

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

Conforme la doctrina y la jurisprudencia: "*La Posesión Veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio, de tal modo que los extremos que tienden a acreditarla se deben probar de manera insospechable, clara y convincente*" (L.L., 1990-A-58) y que "*La*

prueba aportada para acreditar la Posesión Veinteañal debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; tal prueba debe ser acabada y plena, demostrando, quienes pretenden usucapir, que han poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con un ánimo de dueño".-

Con relación a este punto, la jurisprudencia ha manifestado: "*Al exigir la ley, como requisito de procedencia de la adquisición dominial, la concreta existencia de actos posesorios, ubica el problema usucapiente en el terreno de la difícil interpretación de la intencionalidad de los actos, ya que éste es en definitiva, la determinante del animus posesorio. Así, el punto de partida, de análisis evolutivo de si se dan las circunstancias queridas por la ley, conforma un problema nada simple para el juzgador ya que examinados los requisitos objetivos, existencia de juicio contencioso, plano de mensura, pagos de impuestos, etc., recién se abre el campo que pretende señalar, el de apreciación de la intencionalidad del usucapiente. (Disidencia del doctor Sylvester)*" **(Cámara 1a en lo Civil y Comercial de Tucumán • 20/09/1979 • Rodríguez, Olga R.)**.-

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) 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)**.-

IV.- Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva y el allanamiento de los demandados, 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; Certificado de no afectación a inmuebles fiscales rurales; Informe de dominio; Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal; Escritura Pública N° 37, Venta de Juan y Segundo Rosso a Arnulfo Quiroga y Otras; Boleto de Compraventa de fecha 01/03/1996; Certificado de Libre de deuda; Comprobantes de pago de impuesto inmobiliario; Certificado de Libre Deuda expedido por la Municipalidad de El Trapiche; Partidas de defunción de Amalio Nicolás Salvatori y Dolores Susana Garrofe; y Copia de Constancia notarial de Autorización suscripta por la Sra. Josefa Luisa Salvatori.-

En segundo lugar, la inspección ocular (fs. 169/171) llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz, Mariano A. Davis, señala que, "*…me hago presente en el domicilio que sería objeto de litis, con el fin de constatar estado y mejoras, una vez en el lugar, comienzo inspección ocular ordenada, pudiendo verificar que la heredad, se encuentra cerrada con alambrado de cinco hilos, excepto en su parte oeste, que se encuentra abierta, constatando también, que no existe construcción alguna, observando un predio mantenido (pasto corto)…".-*

De ello se colige que se ha efectuado el cerramiento del lote objeto de *litis* y se mantiene la limpieza del mismo, como así también se han abonado los impuestos provinciales y municipales respectivos.-

En tercer lugar, por su parte, los testigos cuyas declaraciones obran a fs. 167/168 son contestes y sostienen que conocen a la Sra. Norma Beatriz Quiroga de manera personal y como dueña del inmueble objeto de autos. En primer término, el Sr. Facundo Ceverino (fs. 167) manifestó haber comprado a la Sra. Quiroga Norma un terreno contiguo al que constituye objeto de esta litis; que conoce a los demandados, que sabe de la existencia de boleto de compraventa en el cual la parte vendedora sería Arnulfo Quiroga y que ha observado mejoras en el inmueble: "*…está realizado todo el cierre perimetral y se sacaron árboles secos que estaban para dejarlo más plano y alisamiento del terreno.-*"; y la Sra. María Esther Guevara (fs. 168) declaró conocer a las partes como así también es conteste con lo dicho por el Sr. Ceverino.-

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)**.-

"*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 que el plazo de veinte años requerido por ley se encuentra debidamente y holgadamente cumplido, así se deduce del boleto de compraventa celebrado y reconocido por las partes intervinientes del mismo y en el presente proceso, que data del mes de marzo de 1996, en el cual operare la transmisión de los derechos posesorios que detentaran los demandados desde el año 1978, tiempo en el que adquirieren la propiedad del inmueble objeto de litis, resultando cumplido un plazo de más de treinta años.-

Que, surge aplicable al caso de autos en virtud de los antecedentes señalados la doctrina que ha expresado "*…si se pretende alegar la accesión de posesiones, deberá acreditarse la existencia del vinculo que la posibilite: si se invoca el carácter de sucesor universal será menester la declaratoria de herederos y si se esgrime la condición de sucesor singular,* ***será indispensable la existencia de contrato escrito destinado a transmitir los derechos posesorios***". **("Usucapión", Lydia E. Calegari de Grosso, Ed. Rubinzal – Culzoni, pág. 221)** (El destacado me pertenece).-

V.- Así las cosas, cabe también analizar como fundamento que avala la posesión continua y pacífica de la pretensión posesoria de la actora, el allanamiento que luce a fs. 86/87 efectuado en forma incondicional y oportuna por los codemandados y puede 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 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 la actora, quienes manifestaron: "…*tal y como refiere la actora en su escrito de inicio, mediante escritura N° 37 del 27 de Julio de 1978… adquirimos en condominio y partes iguales, juntamente con la Sra. Dolores Susana Garrofe de Salvatori (fallecida el 12/3/1996)… […] que hemos detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, desde que fue adquirido, hasta el día 1/3/1996, fecha en que mediante boleto privado de compraventa, le transferimos a la actora Sra. Norma Beatriz Quiroga…* ".-

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

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 NORMA BEATRIZ QUIROGA (D.N.I. N° 13.505.491), declarando que la mencionada ha adquirido por **PRESCRIPCION ADQUISITIVA** (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en el Partido de Durazno, Calle Pública sin nombre, El Trapiche, Sección 5; Manzana 3, Parcela 25, indicado como Parcela “A” del Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor José Luis Oberti y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales N° 2/25/11, que consta de una superficie de de una superficie de TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CON ONCE DECÍMETROS CUADRADOS (387,11m2), con los limites y demás datos que resultan precisados en dicho 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.- Eximir de costas a los codemandados (art. 70 del C.P.C. y 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 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. 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 61/2017, art. 9 STJSL y Memorándum Nº 3/2016 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis).-