

# Poder Judicial San Luis

EXP 375042/21

"BERTOLA JOSE LUIS C/ FIGUEROA NICOLASA O NICOLAZA S/  
PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD"

## SENTENCIA DEFINTIVA NUMERO CIENTO SESENTA Y SEIS

Concarán, San Luis, diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro.

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados "BERTOLA JOSE LUIS C/ FIGUEROA NICOLASA O NICOLAZA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD" - EXP 375042/21 venidos a despacho para resolver en definitiva.-

**RESULTANDO:** Que el día 06/10/2021 comparece por propio derecho el Señor José Luis BERTOLA, DNI N° 20.135.927, CUIT 23- 20135927-9, argentino, estado civil divorciado, con domicilio real en Rivadavia 220, de la localidad de Naschel, y con el patrocinio de la abogada Andrea PEDANO promueve juicio de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VEINTEAÑAL contra NICOLASA O NICOLAZA FIGUEROA DE GUTIERREZ y/o sus herederos y/o quien o quienes se consideren con derecho respecto al inmueble identificado como parcela "8" de plano de mensura número 5/53/19 que afecta parcialmente el padrón 560005 receptoría Conlara y carece de inscripción de dominio; solicita se declare adquirido domino del inmueble objeto de la presente acción.

Relata que el inmueble se ubica sobre calle Uruguay s/n de la localidad de Paso Grande, Partido Conlara, Departamento Libertador Gral. San Martín, de Provincia de San Luis, individualizado como Parcela 8 del plano de mensura n° 5/53/19 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor José BADANI CEBALLOS, registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 11/10/2019, con las siguientes medidas, superficie y linderos los siguientes: Mide al Norte desde el punto "4" al punto "5" diecisiete metros setenta y siete centímetros; desde allí al punto "1" dieciocho metros cuarenta y seis centímetros; al Este mide desde el punto "1" al punto "2" once metros veintisiete centímetros; al Sur mide desde el punto "2" al punto "3" treinta y seis metros noventa y dos centímetros; al Oeste mide desde el punto "3" al punto inicial "4" once metros veintisiete centímetros. Superficie total CUATROCIENTOS

NUEVE METROS CUADRADOS VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS (409,24m<sup>2</sup>). Linda al Norte, al Sur y al Oeste con Nicolasa Figueroa de Gutierrez Padrón 560005 receptoría Conlara y al Este con calle Uruguay.-

El inmueble objeto de autos carece de inscripción registral, conforme surge del plano de mensura y del informe de dominio extendido por el Registro de la Propiedad Inmueble que se acompañan.

Aduce que el origen de la posesión animus domini del inmueble objeto de autos se remonta precisamente a la fecha 29 de mayo de 1960, oportunidad en que la señora Nicolaza Figueroa de Gutierrez adquiriera de la señora Dominga Alaniz de Llorente mediante escritura pública n° 52 autorizada por el Escribano Juan Alberto Liceda el inmueble empadronado bajo el número 560005 de receptoría Conlara.

Desde entonces la señora Nicolaza FIGUEROA ha poseído animus domini el inmueble referenciado con su familia de manera ininterrumpida, pública y pacífica hasta su fallecimiento (+22.10.2002).

Luego de su fallecimiento continuaron sus hijos con la posesión en la misma calidad del señalado inmueble donde se ubicaba la casa familiar.

*“Posteriormente, los hijos de doña Figueroa, señores José Vicente Villegas, Noelia Rosario Villegas, Nidia Beatriz Villegas y sus nietas Marcela Deolinda Villegas (hija de Nelida Rene Villegas - fallecida) Andrea Yanina Rojo y Mariela Elizabeth Rojo (hijas de Norma Susana Villegas – fallecida) con fecha 27.08.2019 mediante Escritura Pública N° 108 autorizada por el Escribano Gabriel L. Fenoglio Cornet, me ceden y transfieren todos los derechos y acciones hereditarios y posesorios que les correspondían sobre una fracción dentro de dicho inmueble. Es decir, que en su doble calidad de sucesores universales y poseedores del inmueble empadronado al número 560005 receptoría Conlara, me cedieron sus derechos y acciones posesorios sobre una fracción de este, parcela que hoy es objeto de autos, continuando ellos con la posesión del resto del inmueble.”*

Acompaña documental.

Que el inmueble objeto de Litis carece de inscripción de dominio, y figura empadronado por una superficie de mayor extensión en la Dirección de Catastro a nombre de mi antecesora en la posesión.

Que “desde que lo adquirí se encuentra debidamente delimitado y cerrado en sus costados con ingreso por su frente este por calle Uruguay. Que originariamente el inmueble hoy objeto de autos formaba parte de una superficie de

# Poder Judicial San Luis

*mayor extensión que constituía la sede del hogar familiar de doña Nicolaza Figueroa hasta su fallecimiento, hacia el norte del inmueble se encontraba el hogar de ésta construido de adobe y piedra, hacia el extremo sur una casa de material donde vivía una de sus hijas Norma Susana Villegas con sus nietas Andrea y Mariela Rojo. Que en ejercicio de la posesión animus domini la señora Nicolaza Figueroa ha construido su hogar, ha mantenido todo el predio limpiándolo, abonando los impuestos y servicios municipales. Asimismo, en ejercicio de su posesión ha efectuado una mensura del mismo en el año 1984 para perfeccionar su título, trámite que no pudo concluir. Luego de su fallecimiento sus hijos han continuado su posesión exclusiva y excluyente y en ejercicio de su posesión animus domini me cedieron una fracción de dicho inmueble. Que dicha fracción debidamente cerrada cuenta con un depósito cuya construcción data de 1983, que yo he continuado con el mantenimiento de la parcela adquirida, limpiándola, pagando los impuestos, dando de alta el inmueble como parcela independiente en la Municipalidad de Paso Grande y solicitando el servicio de energía eléctrica y agua para la misma. ...”.*

Formula demás precisiones a las que remito en honor a la brevedad.

Adjunta documental. Ofrece prueba.

Formula reserva constitucional.

II.- En fecha 03/11/2021 se tiene “por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de NICOLASA FIGUEROA DE GUTIERREZ y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio,...”.

En fecha 22/03/2022 se adjunta Acta de Colocación de cartel indicativo, en el inmueble objeto de litis.

En fecha 01/08/2022 se adjuntan primera y segunda publicaciones de edictos en Diario “La República” y B.O. de la Provincia.

Conforme constancia obrante del día 19/09/2022 se aprueba la información sumaria en relación al demandado de autos, y ordena correr vista a la Sra. Defensora Oficial Civil.

En fecha 05/12/2022 se tiene por acompañada constancia de

exhibición de edictos en la municipalidad de Paso Grande.

El día 14/12/2022 el REgsitro de Juicios Universales de esta Provincia informa que esa Dependencia NO registra apertura de juicio sucesorio a nombre de NICOLASA FIGUEROA DE GUTIERREZ L.C. 8.205.440, fecha de fallecimiento el 21 de Octubre del año 2002.

Se proveen las pruebas ofrecidas el 02/03/2023.

Se producen las siguientes pruebas, conforme informe de Secretaría:

*“...**DOCUMENTAL**: Las constancias de autos; **INSPECCIÓN OCULAR**: Llevada a cabo por el Juez de Paz de Paso Grande y obra según constancias de fecha 11/4/23; **TESTIMONIAL**: La declaración testimonial de las siguientes personas: Ramona Clara FUNES, Carlo Alberto GARRAZA, José Hilario DÍAZ, Andrea Yanina ROJO; **INFORMATIVA**: Oficios requeridos diligenciados y agregados en fecha: Dirección de Catastro agregado en fecha 22/3/23 Municipalidad de paso Grande: agregado en fecha 5/4/23 Edesal : agregado en fecha 5/4/23 Prueba requerida por el Tribunal: Catastro: agregado en fecha 22/3/23: ...”.-*

En fecha 10/05/2024, previo traslado, la Señora Defensora de Ausentes contesta vista, sin tener objeciones que oponer.-

En fecha 21/08/2024 se ordena llamar autos para sentencia, decreto que, firme y consentido, deja la presente causa en estado de resolver.

**CONSIDERANDO**: Liminarmente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccdts, del C.C.C.N., se requiere un plazo de posesión de 20 años, y la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.).-

La Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiente puede lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido.(Lydia E. Calegari de Grossi-USUCAPION, Tercera Edición- Ed. Rubinzel-Culzoni, p.341)

El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige 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

# Poder Judicial San Luis

prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: *corpus* y *animus domini*.

En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa [*corpus* (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el *corpus* o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10-4-84, Copati, Daniela y otros c/, Rolando, Juan M..”, L.L. 1985-A-14)] acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (*animus domini*) actual, anterior y especialmente que se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA(Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal, A. y S.1997-II-1091.-), establecido en veinte años.

La acreditación del *corpus* y del *animus domini* debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal”, Cám. 1°, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92).

En el proceso de usucapión la prueba deberá ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público .

Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.

Sentado ello, corresponde merituar las pruebas ofrecidas y producidas en autos. El análisis de las pruebas aportadas por los actores forman un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.

En relación a la documental acompañada en el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado:

- Plano de mensura 5/53/19 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor José BADANI CEBALLOS, registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 11/10/ 2019.
- Copia del documento de identidad.
- Copia del plano de mensura 5/32/84 ordenado por Nicolaza FIGUEROA de GURIÉRREZ, y confeccionado por el Ag. CAPIELLO en el año 1984.
- Escritura Pública de Cesión de Derechos Posesorios N° 52, del 29/05/1960.
- Escritura Pública de Cesión de derechos hereditarios y posesorios N°108 de fecha 27/08/2019, a favor del actor, autorizada por el Esc. Gabriel Lisandro FENOGLIO CORNET.
- Certificado de Avalúo Fiscal del padrón 560005-Rec. Conlara .
- Certificado de Registración Catastral del Pd. 560005-Rec. Conlara.
- Estudio de los antecedentes Catastrales.
- Informe del Registro de la Propiedad Inmueble.
- Informe Negativo de la Dirección Provincia de Tierras Fiscales.
- Informe de colindantes.
- Acta de defunción de la señora Nicolasa FIGUEROA, L.C. 8.205.440, donde consta su domicilio en calle Uruguay y Rivadavia de Paso Grande.
- Actas de nacimiento de José Vicente VILELGAS, Noelia Rosario VILLEGAS, Nidia Beatriz VILLEGAS, Marcela Deolinda VILLEGAS, Norma Susana VILLEGAS, Nelida Rene VILLEGAS, Andrea Yanina ROJO y Mariela Elizabeth ROJO.
- Actas de defunción de Nelida Rene VILLEGAS y Norma Susana VILLEGAS.
- Constancia de la Municipalidad de Paso Grande que no se afectan tierras de interés municipal, y de pago de los servicios municipales.
- Boleta de energía eléctrica Nis 1374903.
- Libre deuda del impuesto inmobiliario al 31 de diciembre de 2021 del Pd. 560005- Rec. Conlara.
- Treinta y siete boletas de pago de impuesto inmobiliario.
- Ocho boletas de pagos de impuestos generales a la Municipalidad de Paso Grande.

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida:

Los testigos que han declarado en la A.V.C., Ramona Clara FUNES, Carlo Alberto GARRAZA (sobrino de la demandada, Nicolasa FIGUEROA), José Hilario DÍAZ, Andrea Yanina ROJO (nieta de Nicolasa FIGUEROA), son coincidentes. Todos ellos son de Paso Grande. De sus testimonios resulta que el actor compra “hace unos 4 o 5 años”

# Poder Judicial San Luis

los derechos hereditarios de José “Totí” VILLEGAS (hijo de Nicolasa FIGUEROA); que habían sido repartidos al fallecimiento de Nicolasa FIGUEROA, quien era propietaria de mayor extensión desde 1960 aproximadamente. Describen el inmueble: Cerrado en todo su perímetro, “tapiado”, con un garage “adelante”, se ingresa por una tranquera. Declaran que la posesión ha sido continua, pública, ininterrumpida, y en la sucesión de posesiones que invoca el actor en su escrito inicial.

Todo lo dicho por los testigos se compadece con la documental consistente en escrituras de cesión de derecho adjuntadas en autos, lo que respalda la aplicabilidad del instituto de la accesión de posesiones.

Resalto que los deponentes son personas mayores, y vecinos del lugar.-

Las referencias descriptivas de los testigos respecto del estado del terreno son coincidentes con lo que refleja el RECONOCIMIENTO JUDICIAL del inmueble efectuado por el Juez de Paz de Paso Grande, a quien se le encomendara la realización de la medida.

Que la producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto la actora posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de veinte años exigido por la ley (Art. 1897, C.C.C.N.) para adquirir el dominio por este modo de adquisición del derecho real de dominio, correspondiendo por ende hacer lugar a la pretensión del actor.-

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la actora el 27/08/2019 en razón que es la acreditada como de adquisición por cesión onerosa de los derechos y acciones posesorios sobre el inmueble objeto de Litis, por Escritura Pública acompañada en autos; asimismo surge acreditada la accesión de posesiones por la documental adjuntada (“Accesión de posesiones-Nexo causal: Para que la accesión pueda concretarse es necesario la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión.” (Andrugyszyn, Mariano vs. Larraburu, Juan Bernardo y/u otro s. Posesión veinteañal ///

CCC Sala II, Posadas, Misiones; 26/09/1994; Boletín Judicial Publicación Oficial del STJ de Misiones; RC J 7908/13), y que queda respaldada también por los testimonios rendidos.-

A esta altura del desarrollo corresponde abordar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la publicación edictal; ni aún ante la publicidad que brinda el cartel indicativo de la tramitación del presente trámite de posesión veinteañal, según surge del Acta de su colocación, del reconocimiento judicial. Los testigos expresan además que nunca hubo conflicto alguno respecto de la posesión del inmueble objeto de autos.-

**COSTAS Y HONORARIOS:** Atendiendo que no ha existido contradictor alguno en los presentes autos entiendo corresponde imponerlas al actor.

Atento a los trabajos efectuados en autos y conforme lo dispuesto en los arts. 5, 6, 7, 8 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014 estimo razonable regular los honorarios profesionales de la Dra. Andrea PEDANO en el 16 % del monto del proceso; con más el 40% por su hubiera actuado como apoderada.

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.

Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y ccdts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccdts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.- HACER LUGAR a la demanda promovida en autos declarando que el actor, quien declara bajo juramento los siguientes datos: José Luis BERTOLA D.N.I. N°20.135.927, CUIT 23 20135927-9, nacido el 18 de agosto de 1968, argentino, estado civil divorciado, con domicilio real en calle Pedernera nº 282 de la localidad de Naschel, San Luis, ha adquirido el dominio por prescripción adquisitiva veinteañal del inmueble ubicado sobre calle Uruguay s/n de la localidad de Paso Grande, Partido Conlara, Departamento Libertador Gral. San Martín, de Provincia de San Luis, individualizado como Parcela 8 del plano de mensura nº 5/53/19 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor José BADANI CEBALLOS, registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro

# Poder Judicial San Luis

y Tierras Fiscales el 11/10/2019, con las siguientes medidas, superficie y linderos los siguientes: Mide al Norte desde el punto “4” al punto “5” diecisiete metros setenta y siete centímetros; desde allí al punto “1” dieciocho metros cuarenta y seis centímetros; al Este mide desde el punto “1” al punto “2” once metros veintisiete centímetros; al Sur mide desde el punto “2” al punto “3” treinta y seis metros noventa y dos centímetros; al Oeste mide desde el punto “3” al punto inicial “4” once metros veintisiete centímetros. Superficie total CUATROCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS (409,24m<sup>2</sup>). Linda al Norte, al Sur y al Oeste con Nicolasa Figueroa de Gutierrez Padrón 560005 receptoría Conlara y al Este con calle Uruguay.- El inmueble así individualizado carece de inscripción registral. Con fecha de inicio de la posesión el 27/08/2019.

2.-Costas a cargo de la actora; por lo considerado.

3.-Regular los honorarios devengados por la labor profesional de la Dra. Andrea PEDANO en el 16 % del monto del proceso; con más el 40% por su actuación si hubiera actuado como apoderada.

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.

4.-Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis [www.justiciasanluis.gov.ar](http://www.justiciasanluis.gov.ar), y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma. Acompáñese Oficio en formato editable, dirigido al Juzgado de Paz y/o Oficial de Justicia que por jurisdicción corresponda a fin de dar cumplimiento con lo aquí ordenado.

5.- Fecho, ofíciense al Registro General de la Propiedad Inmueble para su toma de razón; expídase primer testimonio y demás documentación necesaria (v.g. rogatoria, planilla catastral) para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

6.- Oportunamente, vista al O.C.T.J. , a sus fines.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE.  
PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS  
CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA - JUEZ CIVIL, no siendo  
necesaria la firma manuscrita.- ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS  
INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2015 – Certificate  
No:240958-2017-AQ-ARG-RvA