

# *Poder Judicial San Luis*

EXP 303126/16

"BALLERINO RUFINO Y GARGIULO MARTA ELENA C/ ONTIVEROS JUAN Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

**R.L.509/2024-SC.**

**E**n la Ciudad de San Luis, a quince días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro, reunidos en su Sala de Acuerdos los magistrados de la Sala Civil de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Ambiental, Familia, Niñez, Adolescencia, Violencia y Laboral de la Primera Circunscripción Judicial, integrada por los Dres. Javier Solano Ayala, Horacio Guillermo Zavala Rodríguez (h) y Teresa de Lourdes Maletto, de acuerdo con lo dispuesto mediante Acuerdo 373/2021 del Superior Tribunal de Justicia, fueron traídos para dictar sentencia los autos "BALLERINO RUFINO Y GARGIULO MARTA ELENA C/ ONTIVEROS JUAN Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", EXP 303126/16. Que habiéndose practicado el sorteo que determina el artículo 268 del Código Procesal, Civil y Comercial de la Provincia con fecha veintisiete de diciembre de dos mil veintitrés y llamado a integración de fecha veintisiete de junio de dos mil veinticuatro, resultó de ello que debían votar en el siguiente orden: 1º) Dr. Horacio Guillermo Zavala Rodríguez (h), 2º) Dr. Javier Solano Ayala, 3º) Dra. Teresa de Lourdes Maletto.

Estudiados los presentes autos la Excma. Cámara se planteó las siguientes cuestiones a resolver:

**PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?

**SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar en definitiva?

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Horacio Guillermo Zavala Rodríguez (h) dijo: En IOL 23124031 el Sr. Juez de grado dicta sentencia interlocutoria nº 397/23 de fecha 26 de setiembre de 2023, desestimando en su totalidad por prescripción adquisitiva incoada.

En contra de dicha sentencia se alza la actora interponiendo recurso de apelación, por lo que luego de los trámites de estilo y elevados los presentes

# *Poder Judicial San Luis*

actuados ante este Tribunal la recurrente en escrito digital IOL 23696325 expresa agravios – cuyo memorial doy por reproducido en orden a la brevedad –.

En tales agravios el apelante ataca la sentencia del a quo, fundando los mismos en: 1º) Que se realiza una incorrecta valoración de la prueba, 2º) Que se confunde la titularidad registral con la posesión, 3º) Que la recurrente, tal y como surgió de las constancias del proceso, fue la única que aportó prueba suficiente, como para tener por acreditados todos los extremos que el a quo desestima en su sentencia.

Al efecto, considero importante destacar que es claro que la actora persigue, tal y como surge, del libelo de demanda prescripción adquisitiva de dominio del inmueble objeto del proceso, por posesión veinteañal.

Consecuencia de ello deviene entonces que los distintos argumentos vertidos por la actora para sostener y fundar sus pretensiones tienen que ser merituados únicamente por el suscripto aplicando los principios del derecho civil en su conjunto.

Siguiendo la premisa expuesta, considero que no pude escindirse el escrito (acompañado por la propia actora y que tengo a la vista) presentado en los autos “Ontiveros, Justo s/ Suc. Ab Intestato” (Expte. nº 5543/3), donde el impetrante formal y puntualmente solicita al Juez a cargo del proceso referenciado y con anterioridad a la iniciación del presente juicio, textualmente: “...Que a los efectos de poder iniciar **los trámites de escrituración** solicito a VS tenga a bien ordenar el libramiento del oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que quede asentado que somos los nuevos dueños de dicho inmueble...” (lo destacado y subrayado me pertenece).

Al efecto, considero, que el fallo en crisis no solo es meduloso y dogmáticamente impecable, sino principalmente se sustenta y apoya en lo prescripto, para casos como el presente, en el art. 2309 del CCCN que puntualmente la pretorio de grado transcribe.

Conforme el planteo realizado por la recurrente, es claro que el tema decidendum es dilucidar si son procedentes los agravios descriptos, y por tanto si debe revocarse la sentencia de grado.

Analizados y considerados los fundamentos expuestos en el memorial en

# *Poder Judicial San Luis*

estudio, vale recordar con respecto a los mismos, que la mera discrepancia con lo resuelto en la sentencia, por sí sola no alcanza para que los mismos prosperen, máxime cuando no van acompañados de una crítica razonada y concreta de las partes del fallo que se consideren erróneas, ello en los términos del art. 265 del CPCC, tampoco se menciona y/o analiza prueba alguna que tenga la entidad y robustez necesaria que haga evidente el supuesto yerro interpretativo del a quo, por ejemplo que en el proceso sucesorio mencionado ut-supra e invocado por la propia actora ahora recurrente se realizó y formalizó la respectiva partición a los herederos declarados.

Es claro y no cabe duda al suscripto que los agravios en análisis no alcanzan a desvirtuar la claridad plasmada por el ad-quem en sus considerandos y referido a que los derechos cedidos se consolidan y nacen a favor de los cedentes una vez realizada la correspondiente partición sucesoria.

No resistiendo mayor análisis la cuestión traída a estudio no queda duda al suscripto que los agravios y por tanto el recurso de apelación debe ser rechazado, en tanto, no existe prueba alguna que la mentada partición judicial estuviera realizada.

En mérito a lo expuesto, voto a esta primera cuestión por la afirmativa.

A ESTA MISMA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Javier Solano Ayala dijo:  
Disiento con el voto del colega preopinante en cuanto propicia que se rechace el recurso de apelación deducido por los actores Rufino Ballerino y Marta Elena Gargiulo.

A mi entender el recurso de apelación *sub studium* debe prosperar, por las razones que expondré a continuación.

En primer lugar debe tenerse presente que de la lectura del escrito de demanda (actuación nº 6520774 de fecha 12 de diciembre de 2016) se desprende que los actores entran en posesión del inmueble objeto del presente proceso en fecha 11 de noviembre de 2005 mediante la suscripción de un contrato de cesión de derechos sobre el mismo con los demandados Juan Ontiveros, Dionisio Alberto Ontiveros y Justo Domingo Ontiveros, todos ellos hijos del titular registral del inmueble Justo Ontiveros.

# *Poder Judicial San Luis*

Por lo tanto, a los efectos del cómputo del plazo de la prescripción adquisitiva, es evidente que los actores Rufino Ballerino y Marta Elena Gargiulo pretenden unir su posesión a la ejercida por los cedentes Juan Ontiveros, Dionisio Alberto Ontiveros y Justo Domingo Ontiveros, quienes a su vez son continuadores en la posesión del inmueble ejercida por su padre Justo Ontiveros, titular registral del bien a usucapir y quien los precedió en el uso y goce del mismo.

Luce acertado entonces lo sostenido por la parte actora recurrente en cuanto a que la sentenciante de grado yerra al encuadrar el caso en el art. 2309 del Código Civil y Comercial, dado que la solución está dada por el art. 1901 del mismo Código.

El art. 1901 del Código Civil y Comercial, refiriéndose a la unión de posesiones, establece en su parte pertinente que: “El heredero continúa la posesión de su causante. El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras.”

Explicando la norma citada, Alterini manifiesta lo siguiente: “El clásico tema de la llamada accesión de posesiones implica que no es necesario que la misma persona haya poseído la cosa durante todo el tiempo necesario para prescribir. Tiene su fundamento en que ante las numerosas mutaciones que se producen en las propiedades la usucapión con frecuencia sería imposible si se hubiere exigido que el poseedor fuera siempre el mismo. Si bien ése es el fundamento práctico lo cierto es que aun en ausencia de norma específica es lógico que tanto el heredero, como el sucesor particular aprovechen de la posesión de su causante. El primero porque recibe el patrimonio del causante con todas sus ventajas y cargas, el segundo porque al habersele transferido la cosa obviamente se le ha cedido expresa o implícitamente todos los derechos sobre la misma y la norma le da facultad – no la obligación – de unir la posesión recibida con la propia. Vélez suministra un convincente argumento en la nota al art. 4005 del Código Civil derogado: ‘los sucesores universales no hacen sino continuar la persona del difunto: ellos no comienzan una nueva posesión: continúan solo la posesión de su autor, y la conservan con las mismas condiciones y las mismas calidades: si ella es viciosa en vida del difunto, se conserva viciosa en el heredero; y recíprocamente, si era justa y de buena fe, se continúa como tal, aunque el

# *Poder Judicial San Luis*

heredero llegare a saber que la heredad pertenecía a otro. Los sucesores particulares, sean a título oneroso o lucrativo, no continúan la posesión de su autor: no hay identidad jurídica en las personas; no representan a su autor; no suceden en sus obligaciones: El autor del sucesor puede tener una condición totalmente diferente, que impida unir la posesión del uno a la del otro. Hay dos posesiones distintas, que en ciertos casos tienen la facultad de unirse para cumplir el tiempo requerido por la prescripción'. La accesión de posesiones puede referirse a distintos sujetos" (ALTERINI, Jorge Horacio, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, 3<sup>a</sup> ed. actualizada y aumentada, La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019, t. IX, ps. 205-206).

Es decir que "no solo el poseedor usucapiente está legitimado para demandar, sino que también se encuentran legitimados a intervenir los sucesores universales o los cesionarios de los derechos del poseedor" (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado*, 3<sup>a</sup> ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 611).

El heredero "continúa la posesión de su causante por tanto no puede separar la posesión de la de su antecesor, como aquel poseía él seguirá poseyendo y tendrá la buena o mala fe de su causante", mientras que "el sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores dadas las condiciones previstas en la norma. Se trata de una facultad que el sucesor puede o no ejercer. La norma dice 'puede' y no que 'debe' o que directamente continúa la posesión de su causante" (ALTERINI, *op. cit.*, ps. 206-207).

Ahora bien, la circunstancia descripta precedentemente genera a los actores la carga procesal de probar la existencia de actos posesorios realizados tanto por ellos mismos, como así también por sus antecesores en la posesión, a los efectos de justificar el plazo legal de la usucapión, carga que – adelanto – han satisfecho suficientemente mediante la prueba producida en el *sub examine*, conforme lo analizaré *infra*.

Se recuerda en relación a la prueba testimonial que "si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquélla seguirá siendo fundamental en este

# Poder Judicial San Luis

tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación, usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante" (BORDA, Guillermo Antonio, *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*, 6<sup>a</sup> ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319).

Es que "la ley lo considera como uno de los medios más importantes para esta clase de procesos, aunque expresamente imponga que la adquisición no puede basarse exclusivamente en los dichos de testigos. Piénsese que un vecino del inmueble cuya usucapión se persigue, puede ratificar que efectivamente el usucapiente vivía en dicho inmueble, así como que en él ha realizado actos posesorios" (COLOMBO, *op. cit.*, p. 648).

Pues bien, advierto que las declaraciones testimoniales rendidas en autos en oportunidad de celebrarse la audiencia de vista de causa (actuación nº 18277549 de fecha 23 de diciembre de 2021) dan cuenta de actos posesorios ejercidos tanto por los actores como por los demandados en el inmueble objeto de la litis.

Así, la testigo Olga Susana Orellano declara conocer a los actores y a los demandados desde hace muchos años por ser vecina de ellos; describe que el inmueble en cuestión se ubica en calle Buenos Aires nº 108/114 esquina calle Rivadavia de esta ciudad de San Luis; manifiesta que don Justo Ontiveros y su esposa vivieron toda la vida en esa esquina y expresa la testigo que vive en el mismo barrio desde los tres meses de vida; relata que ellos tuvieron una panadería y que luego permanecieron los hijos en esa propiedad y pusieron una despensa y una agencia de quiniela, quedando los tres hijos como herederos, quienes después vendieron la propiedad al actor Rufino Ballerino; y por último señala que ha visto a los actores en el inmueble y que siempre han mantenido la casa en buenas condiciones.

El testigo Néstor Omar Quiroga también declara conocer a los actores y a los demandados; expresa que en el inmueble litigioso vivía el Sr. Justo Ontiveros con su esposa hace más de cuarenta años hasta que se vendió la propiedad, que era padre de Juan, de Dioniso y de "Manucho", y que luego allí vivió el actor

# *Poder Judicial San Luis*

Ballerino, y que todo esto lo sabe por ser vecino ya que vive en calle Rivadavia 120 de esta ciudad; describe que Ontiveros tenía una panadería, que los hijos siguieron con la panadería y que luego pusieron un almacén, hasta que Juan Ontiveros cerró el almacén y puso un negocio de venta de quiniela; señala que los actores hicieron modificaciones al inmueble, que pintaron el exterior de la casa y que lo tienen alquilado, y agrega que lo descripto es conocido por todos los vecinos del barrio.

Por último, la testigo María Josefina Benítez declara conocer a los demandados y también que conoció a los actores cuando compraron la casa de calle Buenos Aires nº 108/114; explica que Justo Ontiveros era hermano de su abuelo, que en el inmueble vivía Justo Ontivero y que al fallecer hace más de treinta años queda viviendo allí su esposa Ernestina Ferrari con sus hijos Juan y Dionisio, quienes primero continuaron con la panadería que tenían sus padres, después pusieron una despensa y finalmente una agencia de quiniela; reitera que conoció a los actores cuando compraron el inmueble en cuestión; y agrega que vio a los actores hacer trabajos en el inmueble, lo que es conocido por todos los vecinos del barrio.

Cabe destacar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del inmueble que se pretende usucapir, quienes conocen el bien, a los actores y fundamentalmente a los demandados desde hace más de cuarenta años, y sabido es que “normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión” (AREÁN, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, 4<sup>a</sup> ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, p. 371).

A ello cabe agregar la abundante prueba documental acompañada por los accionantes – que tengo a la vista en este acto – consistente en: i) certificado de libre deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas, en fecha 28 de octubre de 2016; ii) comprobantes de pago con los que se acredita el abono de manera regular y en término del impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir durante un tiempo más que suficiente (años 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014,

# *Poder Judicial San Luis*

2015, 2016); iii) recibos de pago de tasas por servicios municipales y agua expedidos por la Municipalidad de San Luis correspondientes a los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016; iv) solicitud de modificación de datos del suministro de energía eléctrica del inmueble objeto de la litis expedido por Edesal S.A. a favor del actor en fecha 14 de diciembre de 2005; v) facturas de Edesal S.A. correspondientes a los períodos 11/2005, 12/2005, 3/2006, 4/2006, 5/2006, 6/2006, 7/2006, 8/2006, 9/2006, 10/2006, 11/2006, 11/2007 y 8/2016; vi) solicitud de servicio expedida por Ecogas S.A. a favor del actor en fecha 5 de octubre de 2007; vii) facturas de Ecogas S.A. correspondientes a los períodos 11/2015 y 3/2016; y viii) contratos de locación del inmueble objeto del proceso celebrados por el actor en calidad de locador entre los años 2006 y 2014.

Toda esta documental contribuye a exteriorizar la intención de los promovientes de proceder como dueños del inmueble.

Conviene recordar sobre este punto que “la intención de comportarse como dueño queda demostrada si los pagos han sido efectuados en su debido tiempo, o por lo menos que éstos se extiendan en el tiempo con cierta regularidad, pues si el usucapiente abona los impuestos correspondientes a los últimos veinte años poco tiempo antes de iniciar la demanda, puede entenderse que su intención es preconstituir prueba para intentar la usucapión, pero dicha actitud no alcanza para acreditar que ha poseído la cosa para sí durante los veinte años que requiere el Código Civil” (*COLOMBO, op. cit.*, p. 653).

Vale decir que de los comprobantes de pago y certificados de libre deuda individualizados precedentemente surge que los impuestos provinciales y municipales y los servicios de energía eléctrica y de gas fueron abonados periódicamente entre los años 2002 y 2016, lo que demuestra regularidad en el pago.

En tal sentido tiene dicho la jurisprudencia que “el pago más o menos regular de los impuestos o tasas que afecten el inmueble ocupado por quien pretende la usucapión, es demostrativo de su intención de comportarse como dueño” (*Capel.Civ.Com. Pergamino, 29/03/1994, “Hernández, Andrés Roberto v. Paganini y Ferrari, Enriqueta Luisa y otro s/ Posesión veinteañal”, LL Online, 14/39469*); “el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable

# *Poder Judicial San Luis*

del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular, mientras que los pagos simultáneos de muchos períodos y la intermitencia larga y esporádica – reveladoras de una no sostenida voluntad de conservar el dominio – hacen perder tal entidad a la prueba a los fines de usucapir el inmueble” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, “Heredia de Stagno, María A. y/u otra”, LL Litoral 1998-1, 272; LL Online, AR/JUR/1073/1995); “para que el pago de impuestos y tasas pueda ser tomado como acto posesorio respecto del inmueble que se pretende usucapir, es necesario acreditar haberlo realizado durante un período razonable y en término, de modo tal que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleven al juez a la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido” (C2<sup>a</sup>Apel.Civ.Com. Paraná, sala II, 10/02/2004, “Sola, Gregorio I. y otro c/ Cuatrin, Eugenio”, LL Litoral 2004, 1112; LL Online, AR/JUR/2020/2004).

En cuanto a la inspección ocular llevada a cabo por la Secretaría del Juzgado, Dra. María Nicoletta San Emeterio, en fecha 15 de febrero de 2022 (que obra agregada en actuaciones nº 18503906 y nº 18504010), advierto que si bien dicha prueba sirve para establecer el estado actual del inmueble y no para definir la antigüedad de las construcciones o mejoras que pudiera tener, se trata de todas formas de un elemento que contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos, en tanto permite corroborar las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble objeto de la usucapión.

Es que la prueba de reconocimiento judicial “constituye una probanza idónea para corroborar lo que surge de la prueba testifical, formando la prueba compuesta que se requiere en los procesos de usucapión [...] Si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí solo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas” (C2<sup>a</sup>Apel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, “Altaparro,

# *Poder Judicial San Luis*

Daniel Alberto y otro v. Buono, Juan José s/ Usucapión”, LL Online, 14/129436).

Todo lo que puede apreciarse en las fotografías tomadas en la inspección ocular realizada en el inmueble objeto de la litis encuadra dentro de los actos posesorios que enumera el art. 1928 del Código Civil y Comercial, según el cual “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.”

En el sentido indicado se ha sostenido que “la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en un inmueble constituyen actos posesorios. La colocación de un alambrado en un predio importa el más inequívoco acto posesorio, habiéndosele otorgado igual alcance en la jurisprudencia al levantamiento de una casilla de madera” (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, LL 1999-D, 420; DJ 1999-3, 54; LL Online, AR/JUR/525/1998).

Otro elemento a considerar es la falta de contestación de la demanda, habiéndose señalado al respecto que “en el juicio de usucapión corresponde una atenuación en el rigor interpretativo de las probanzas aportadas, si la demandada, debidamente notificada, perdió su derecho a contestar la demanda, lo que constituye una presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados (CCiv. y Com. Lomas de Zamora, sala II, 17/9/2002, “Comaschi, Yolanda y otro c. Erhart, Ana y otro”)” (COLOMBO, *op. cit.*, p. 646).

En definitiva, considero que en autos se ha producido la prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica permite arribar a la convicción en torno al *corpus* y al *animus domini* ejercido no solo por los actores sino también por los demandados quienes los precedieron en la posesión y les cedieron los derechos sobre el inmueble objeto del presente proceso, por un plazo ampliamente superior a los veinte años que exige el art. 1899 del Código Civil y Comercial para tener por operada la prescripción adquisitiva.

Por lo que debe receptarse el recurso de apelación deducido, revocando la sentencia de grado, y en su mérito hacer lugar a la demanda de posesión veintenial promovida en todas sus partes, fijándose como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción (art. 1905 del Código Civil y Comercial) el 6 de

# *Poder Judicial San Luis*

diciembre de 2016, que es el día anterior al de la presentación en la Mesa General Única.

Por las razones expuestas, voto a esta primera cuestión por la negativa.

A ESTA MISMA PRIMERA CUESTIÓN, la Dra. Teresa de Lourdes Maletto dijo: Que compartiendo las razones y fundamentos dados por el Dr. Javier Solano Ayala vota en igual sentido que éste.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Horacio Guillermo Zavala Rodríguez (h) dijo: Dada la forma en que he votado la cuestión precedente, propongo al Acuerdo se dicte sentencia que disponga rechazar la apelación deducida.

A ESTA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Javier Solano Ayala dijo: Dado el modo en que he votado la primera cuestión, de ser compartido mi criterio, propongo al Tribunal se dicte sentencia que disponga: 1º) Hacer lugar al recurso de apelación deducido por la parte actora mediante escrito nº 23208190 de fecha 3 de octubre de 2023, revocando la sentencia definitiva nº 397/2023 de fecha 26 de septiembre de 2023, y en su mérito haciendo lugar a la demanda de posesión veinteñal promovida en autos, declarando adquirido por los actores Rufino Ballerino y Marta Elena Gargiulo el dominio del inmueble ubicado en calle Buenos Aires nº 108/114, esquina calle Rivadavia, de esta Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, individualizado como parcela "A" en el plano de mensura registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/411/12 en fecha 4 de octubre de 2012, con una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS (253 m<sup>2</sup> 70 dm<sup>2</sup>), inscripto al tomo 6 (2<sup>a</sup> Sección) de Capital, folio 6 nº 549 (Título A), al tomo 6 (2<sup>a</sup> Sección) de Capital, folio 410 nº 641 (Título B) y al tomo 60 de Capital, folio 217 nº 9772 (Título C), empadronado bajo el número 25.239 de la Receptoría Capital, y con nomenclatura catastral de origen Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 2, Manzana 79, Parcela 25; fijándose como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 6 de diciembre de 2016 (art. 1905 del Código Civil y

# *Poder Judicial San Luis*

Comercial). 2º) Imponer las costas en ambas instancias en el orden causado por no haber mediado oposición.

A ESTA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN, la Dra. Teresa de Lourdes Maletto dijo: Que compartiendo las razones y fundamentos dados por el Dr. Javier Solano Ayala vota en igual sentido que éste.

San Luis, quince de octubre de dos mil veinticuatro.

Y VISTOS: En mérito al resultado obtenido en la votación que antecede,

SE RESUELVE: 1º) Hacer lugar al recurso de apelación deducido por la parte actora mediante escrito nº 23208190 de fecha 3 de octubre de 2023, revocando la sentencia definitiva nº 397/2023 de fecha 26 de septiembre de 2023, y en su mérito haciendo lugar a la demanda de posesión veinteñal promovida en autos, declarando adquirido por los actores Rufino Ballerino y Marta Elena Gargiulo el dominio del inmueble ubicado en calle Buenos Aires nº 108/114, esquina calle Rivadavia, de esta Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, individualizado como parcela "A" en el plano de mensura registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/411/12 en fecha 4 de octubre de 2012, con una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS ( $253 \text{ m}^2 70 \text{ dm}^2$ ), inscripto al tomo 6 (2<sup>a</sup> Sección) de Capital, folio 6 nº 549 (Título A), al tomo 6 (2<sup>a</sup> Sección) de Capital, folio 410 nº 641 (Título B) y al tomo 60 de Capital, folio 217 nº 9772 (Título C), empadronado bajo el número 25.239 de la Receptoría Capital, y con nomenclatura catastral de origen Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 2, Manzana 79, Parcela 25; fijándose como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 6 de diciembre de 2016 (art. 1905 del Código Civil y Comercial). 2º) Imponer las costas en ambas instancias en el orden causado por no haber mediado oposición.

**REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE. OPORTUNAMENTE BAJEN.**

Firmado digitalmente por los Dres. Javier Solano Ayala, Horacio Guillermo Zavala Rodríguez (h) y Teresa de Lourdes Maletto.