

# Poder Judicial San Luis

EXP 354518/19

"HIDALGO JOHANA EUGENIA C/ SILVERIO SERGIO, BERTOLINI FELIPA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

## **SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: SESENTA Y UNO**

Villa Mercedes (San Luis), diez de abril de dos mil veinticinco.

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes “EXP 354518/19 HIDALGO JOHANA EUGENIA C/ SILVERIO SERGIO, BERTOLINI FELIPA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” traídos a despacho para fallar.

**DE LOS QUE RESULTA:** Que en fecha 31/12/2019 comparece el Dr. HUGO DANIEL POZO AVILA en su calidad de apoderado de la Sra. YOHANA EUGENIA HIDALGO, DNI 30.973.606, promoviendo formal demanda de posesión veintañal en contra del Sr. SILVERIO SERGIO y BERTOLINI FELIPA y/o contra quien o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble que posee en calidad de dueña en forma Continua, Pública, Pacífica e Ininterrumpida, por más de veinte años.

Relata que el inmueble cuyo dominio se pretende, consiste en una Fracción de terreno, ubicado en la Ciudad de Villa Mercedes, Departamento General Pedernera, Provincia de San Luis, descripto e individualizado como parcela “3”, en el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Juan José Blanco Laxague y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia bajo el N° 3/438/18 de fecha diciembre de 2018, con una superficie de 1391,29m<sup>2</sup>, bajo el número de Padrón N°60.241, de la Receptoría de Mercedes, el cual carece de inscripción de dominio.

Queasimismo, el inmueble a usucapir, linda al

Norte: calle Zoilo Concha; al Sur: con el mismo padrón N°60.241 a prescribir; al Este: con el mismo padrón N°60.241 a prescribir; y al Oeste: Calle Rufino Barreiro.

Relata que en todos éstos años la actora ha mantenido el inmueble y ha mejorado las condiciones en que se encontraba, inclusive se encuentra cerrado en su totalidad, se ha edificado una vivienda dentro del inmueble, siendo esta construcción de 89,39 m<sup>2</sup> aproximadamente, otorgándole de ésa manera un mayor valor a la tierra.

Que también ha abonado los importes correspondientes al impuesto inmobiliario provincial.

Que su mandante ha venido efectivizando hechos y actos posesorios sin que nadie lo obstaculizara, ni se opusiera jamás, puesto que, en la exteriorización de todos los actos posesorios ha habido y hay permanentemente personas que entran y salen del inmueble por cuenta y/o con la autorización de la actora.

Que la actora continúa la posesión de su abuela, y que actualmente continúa viviendo la familia en la propiedad, haciéndose cargo su mandante de continuar la posesión desde el 2008 al presente, habiendo realizado un plano anteriormente a los fines posesorios en el año 2007, bajo el numero de plano 3/38/07. La aquí actora, ejerce desde septiembre del año 1982, los derechos de posesión sobre el inmueble a titulo de dueños, ello por accesión de los derechos posesorios de los cuales poseía antiguamente su abuela, la Sra. Ramona Estela Gatica, cesión que se llevo a cabo a través de la escritura pública N°10, Folio 36. Que desde un inicio la Sra. Gatica (abuela y cedente de la actora), construyo a su costa y cargo la edificación que hoy se

# Poder Judicial San Luis

encuentre en la propiedad, y de la cual la actora ha mantenido, refaccionado y ampliado desde el año 2008 al presente, constando la propiedad con distintos servicios y/o suministros, como luz, agua, cloacas, etc.

Asimismo la actora ha abonado los impuestos del inmueble durante todos estos años, de forma ininterrumpida.

Destacatambién, que tal como se desprende de los informes vertidos por la Dirección Provincial de Catastro; el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de San Luis y la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, NO existe interés fiscal comprometido.

Funda la acción en derecho. Ofrece prueba y acompaña documental.

Que en fecha 12/04/2021la parte actora acompaña comprobante de tasa de justicia.

Que en fecha 26/08/2022 acompaña estudio de título del inmueble objeto de la presente acción.

Que en fecha 05/05/2022 obra agregado informe de la secretaría electoral Provincial de la que surge que Sr. SILVERIO SERGIO y la ciudadana Sra. BERTOLINI FELIPA no figuran empadronados.

Que con fecha 01/09/2022se tuvo por promovida demanda de posesión veinteañal en contra de los herederos de SILVERIO SERGIO y BERTOLINI FELIPA y/o a quienes se consideren con derecho al dominio del inmueble relacionado, imprimiéndose a la misma el trámite del juicio ordinario. Se emplaza a los mismos para que dentro de QUINCE DIAS, comparezcan a tomar la intervención que les corresponda, bajo

apercibimiento de designarse a la Señora Defensora de Ausentes para que los represente. A los fines de salvaguardar derechos de terceros se ordena la publicación de edictos dos veces en intervalos regulares de treinta días entre una y otra publicación, cada una de la cual se publicará por el término de dos días en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia de San Luis, y en un diario de amplia difusión local, con las enunciaciones de ley (art. 911 del C.P.C.C.). Asimismo se cita a los colindantes del inmueble objeto de los presentes obrados a fines de que tomen conocimiento del trámite de la presente causa y en su caso tomen la participación correspondiente, coincidiendo los colindantes con las personas demandadas en autos.

Que en fecha 06/02/2023 se acompañan constancias de publicación de edictos habiéndose ordenado agregar y tener presentes los mismos.

Que en fecha 06/12/2022 se libró mandamiento a los fines de la colocación del cartel debidamente aprobado, mediante Oficial de Justicia, lo cual es efectivizado el día 09/02/2023 conforme acta de Mandamiento N° 234.

Que en fecha 27/03/2023 la Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes, Mat. Civil asume la intervención de ley, en los términos del Art. 343, 2º párrafo, del C.P.C. y C., y respecto de las personas cuyos domicilios se ignoran y que han sido citadas por edictos (inciso 9º del Artículo 83 de la Ley N° IV-0086-2004 (5651 \*R), y 917 del C.P.C y C.

Que en fecha 11/04/2023 se recibe la causa a prueba por cuarenta días atento existir hechos controvertidos que deben ser objeto de comprobación.

# Poder Judicial San Luis

Que en fecha 13/09/2023 se celebra audiencia preliminar prevista en el art. 360 del C.P.C.C., conforme Protocolo de Gestión de la Prueba"- Acuerdo 263/17 en cuanto a la Implementación de la Oralidad en Procesos de Conocimiento del Fuero Civil y Comercial ordenándose la producción de la prueba ofrecida por la parte actora.

Que en la mencionada audiencia se libra mandamiento de constatación del inmueble en los términos del art. 918 del C.P.C.C. la cual es llevada a cabo por la Sra. Oficial de Justicia en fecha 23/11/2023 conforme constancias del Mandamiento MAN 354518/3

Que en fecha 22/11/2023 se celebra audiencia de vista de causa donde se reciben las declaraciones testimoniales de la causa y se clausura el periodo probatorio.

Que en fecha 18/10/2024 el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales contesta vista manifestando que no formula objeción al pase a dictar sentencia en autos.

Que en fecha 28 de octubre de 2024 se llaman AUTOS PARA DICTAR SENTENCIA resolución que firme y consentida deja los presentes en estado de fallar en definitiva.

## **CONSIDERANDO:**

**1)Prescripción adquisitiva:** la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los medios de adquisición de la propiedad enumerados por el art. 2524 inc. 7º del Código Civil. La condición requerida para ello es que la posesión durante un lapso de veinte años sea a título de dueño, continua, no interrumpida, pública y pacífica. La obtención de una sentencia que declare adquirido el dominio en esas condiciones, implica acreditar el

cumplimiento de los recaudos procesales previstos en la Ley. 14.159, arts. 908 a 921 del Código Procesal Civil y Comercial de nuestra provincia vigente a partir del 1º de abril de 2014 y aplicable a todos los juicios que se iniciaren a partir de esa fecha (disposiciones transitorias- vigencia temporal. Art. 938), como lo es el presente proceso iniciado en fecha 31 de diciembre de 2019; y el cumplimiento de los requisitos sustanciales, previstos en el Código Civil Argentino, aplicable en consideración al momento en que se inició la posesión y la fecha de interposición de la demanda.

**2) Recaudos procesales. Ley N° 14.159 y Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.**

En esa dirección los actores acompañan plano de mensura para tramitar el título de dominio por usucapión, el que obra digitalizado en fecha 31/12/2019 y original reservado en secretaría, confeccionado por el Agrimensor Mario Raúl Balmaceda registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el nº 3/438/2018, en fecha 04/02/2019. Dicho inmueble carece de inscripción dominial en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Que con fecha 31/12/2019 se acompaña certificado de avalúo fiscal actualizado y libre deuda emitido por la DPIP Área de Rentas. En la documental acompañada al entablar demanda obra agregado informe Catastral emitidos por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales correspondientes al inmueble empadronado, indicando datos de sus titulares que coinciden con los indicados en la demanda e informan que el inmueble objeto de usucapión no afecta el patrimonio del Estado Provincial, cumplimentándose así con lo dispuesto por el art. 909 inc.

# Poder Judicial San Luis

1º.

Que en fecha 12/04/2021 se acompañó comprobante de pago de la tasa de justicia, las que cuentan con la conformidad del Órgano de Contralor de Tasas Judiciales, quien contesta vista (18/10/2024) no formulando objeción al pase a sentencia.

Ello sumado al informe sobre las condiciones de dominio emitido por el Registro de la Propiedad inmueble agregado en fecha 31/12/2019 del que surge que el inmueble de marras carece de inscripción de dominio.

Por último, se ha cumplimentado con el art. 909 inc. 3 atento los informes de la Secretaría Electoral Provincial (OFR 354518/1).

**3) Requisitos sustanciales. Elementos constitutivos de la posesión. Valoración de la prueba compuesta** En este sentido el artículo 2351 del Código Civil determina "*Habrá posesión de las cosas cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad*" recogiendo así, la teoría subjetiva (Savigny) según la cual la posesión se configura por la concurrencia de dos elementos: el *corpus* entendido como poder de disposición física de la cosa y el *animus domini* como componente pseudo subjetivo que implica una voluntad exteriorizada de comportarse como titular del derecho real aunque no lo sea, y un elemento a partir del cual el poseedor no reconoce en otro un señorío superior.

Resulta necesario recordar en relación a la naturaleza jurídica de la posesión, que en el Código Civil es tratada

como un estado de hecho, que el derecho defiende y protege, y al cual le asigna consecuencias jurídicas. Por su parte los actos posesorios deben ser probados como hechos o actos, y depende de esta categorización la calidad de la prueba.

Si bien la enumeración del art. 2384 del Código Civil no es taxativa sino meramente enunciativa de las posibles manifestaciones de la posesión (cultura, percepción de los frutos, deslinde, construcción o reparación de la cosa), existe un denominador común que se infiere de los actos contenidos en la norma y que se trata de actos de ocupación y exclusión de terceros. Por lo tanto se vuelve indispensable la prueba del HECHO de la posesión, lo que importa acreditar el ejercicio de actos posesorios que en la causa se vinculan con la prueba válidamente incorporada y producida.

El cumplimiento del art. 918 del C.P.C.C. tuvo lugar mediante Inspección Ocular mediante mandamiento de constatación el que tuvo lugar el día 23/11/2023, cuya acta da cuenta de que en el inmueble de marras vive la Sra. Hidalgo junto a su madre y a su hermano, y que lo hace a título de dueña dado que su familia lo posee desde hace muchísimos años.

Que las testimoniales producidas en autos, son por su coherencia, eficaces para acreditar la posesión durante un período que excede el requerido por el art. 4015 del Código Civil.

Así el Sr. Peñaloza Ramona Estela DNI N° 11.914.270 (audiencia de vista de causa de fecha 22/11/2023) declara que conoce a la actora y a sus abuelos. La casa de ella es en calle Uruguay, ahí vivía ella con sus papas. Que la testigo es vecina de ellos y conoce a toda la familia Hidalgo, *“desde que nació*



# Poder Judicial San Luis

*en el barrio conocía a todos, a los abuelos. Que Johana ha levantado pared y todo”* Que la casa está cerca del cementerio en una esquina. Que todos los vecinos conocen esta situación.

Eltestigo Sr. Peñaloza Lucio Mateo, D.N.I.N°14.497.313, (en audiencia de fecha 22/11/2023) declara que la Johana Hidalgo ha iniciado un proceso de usucapión de un inmueble ubicado en calle Zoilo Concha y Rufino Barreiro. Que eso era campo y la actora ha construido una casa. Que la conoce a la actora de chiquito, tengo 62 años, me he criado en el barrio, somos vecinos. Que la Sra. Hidalgo vive en dicho inmueble, antes no vivía nadie porque era campo. *“El abuelo de ella trabajaba esas tierras y tenía sus animales ahí”*

El Sr. Zalazar Jorge Mario, DNI N°11.296.976 declara en audiencia de vista de causa, que hace 69 años vive en calle Uruguay y que conoció a los abuelos de Johana Hidalgo porque vivían también por calle Uruguay. Que sabe que la Sra. Hidalgo ha iniciado un juicio de usucapión de un inmueble ubicado en calle Rufino Barreiro y Zoilo Concha. *“Johana se hizo su casa y se hizo todo el tapial. En esa casa viven también la madre de Johana y su hermano. Joahana vive hace mucho ahí, que hace más de quince años hizo la casa y antes de eso su abuelo encerraba los caballos”.*

El Sr. Maldonado Raúl DNI N° 5.266.464 declara que conoce a la Sra. Hidalgo de cuando ella tenía 5 años. Que conoce al abuelo de la Sra. Hidalgo porque trabajó con él. Que la mamá de Johana vive en la calle del cementerio, está a una cuadra y media. Manifiesta que Johana se ha construido su casa en ese inmueble y lo ha cerrado con tapia y todo.

Por último, declara el Sr. Peñaloza Hugo en el mismo sentido. Que la construcción de la casa tiene al menos veinte años. Qua anterior a ello, el terreno era ocupado por el abuelo de Johana quien encerraba sus caballos.

El art. 24 de la Ley de Catastro 14.159 en su inciso c establece que en el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por posesión continuada de los mismos se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial.

*“Para la procedencia de la usucapión resulta imprescindible que mediante concreción de idónea y convincente prueba compuesta llegue el órgano jurisdiccional a la convicción de que en el caso ha mediado posesión, por lo que la prueba acreditativa no puede sustentarse sólo en la testimonial y su análisis ha de ser equilibrante y criterioso. Y si bien es cierto que la prueba testimonial no tiene que cubrir necesariamente los 20 años, debe ser acreditativa de los actos posesorios al menos por un lapso que librado al prudente arbitrio de los jueces lleve al magistrado a esa reiterada íntima convicción de que se ha exteriorizado a través de la adecuada prueba compuesta la existencia de una posesión con las características legales durante buena parte del período, adunando fuerza de convicción a los dichos de los testigos” ( C1ªCCom. De la Plata, Sala II, 232.602, RSD- 149-99- s, 23-9-99, Plinio, Cristante c/ Asat, Jaian s/ Posesión” Usucapión, Lydia E. Calegari de Grosso. Editorial Rubinzal – Culzoni.*

En la misma dirección la documental es eficaz, también, para acreditar el *animus domini*, elemento que en simultaneidad con el corpus permiten acceder a la posesión para

# Poder Judicial San Luis

adquirir el dominio. Al margen de que el corpus posesorio haga presumir o no, el animus domini hay actos emanados de quien pretende la usucapión que de por sí no son demostrativos de su intención de comportarse como dueño y una forma de probar esa intención o comportamiento lo constituye la construcción de una vivienda, reformas, tapias.

El análisis de las constancias de autos y las pruebas producidas arrojan, a criterio de la suscripta, un resultado positivo para la pretensión de adquisición esgrimida por los actores, en tanto aportaron elementos de convicción suficientes para el acogimiento de la demanda. Ello es así porque a través del conjunto probatorio integrado por inspección ocular, testimonial y documental, aparece acreditado el comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso de más de veinte años y las demás condiciones legales para adquirir el dominio por la vía intentada.

Las pruebas arrojadas al proceso poseen eficacia convictiva en orden a probar la antigüedad de la posesión mínima legalmente exigida para adquirir el dominio.

El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, ello se logra cuando, como en el caso, las pruebas arrojadas conforman lo que se denomina “prueba compuesta” (art. 24 ley 14.159). En el presente proceso los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizado, lo cual se encuentra corroborado mediante la prueba de inspección judicial (acta de mandamiento) que dan cuenta de las características

del inmueble, sus construcciones, estado de ocupación y desde cuándo. Asimismo la prueba documental consistente en pago de impuestos y celebración de boleto de compraventa y contrato de cesión de derechos, debe ser interpretada como acreditación de la existencia de actos posesorios pero también para demostrar el *animus*.

Así tiene establecido la jurisprudencia: *“Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado, pacífico y público ejercicio del corpus, que junto a la prueba testimonial, y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica”*. Ccom. De San Martín, Sala I, 28.588, RSD -20492 –S, 21-3-91, “Arrua, Clementina c/ Lovero, Martiniano s/ Usucapión.

Por lo expuesto, corresponde hacer lugar a la pretensión de la actora para adquirir por prescripción adquisitiva veintañal el inmueble descripto en el memorial de demanda.

**4) Costas:** En relación a las costas las mismas son a cargo de la promoviente.

Por lo indicado y relacionado precedentemente, normas jurídicas alegadas, jurisprudencia y doctrina citadas;  
**RESUELVO:**

1) Hacer lugar a la demanda de posesión veintañal iniciada por la Sra. JOHANA EUGENIA HIDALGO, DNI N° 30.973.606 y en contra de SILVERIO SERGIO y BERTOLINI FELIPA y/o sus herederos.

2) Declarar que la Sra. JOHANA EUGENIA

# Poder Judicial San Luis

HIDALGO, DNI N° 30.973.606 ha adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble cuya posesión ha comenzado en el año 1982, ubicado en esta ciudad de Villa Mercedes individualizado como parcela "3", en el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Juan José Blanco Laxague y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia bajo el N° 3/438/18 de fecha diciembre de 2018, con una superficie de 1391,29m<sup>2</sup>, bajo el número de Padrón N°60.241, de la Receptoría de Mercedes, el cual carece de inscripción de dominio; limitando al Norte con calle Zoilo Concha; al Sur con el mismo padrón N°60.241 a prescribir; al Este: con el mismo padrón N°60.241 a prescribir; y al Oeste: Calle Rufino Barreiro.

3) Ordénase el levantamiento de la anotación de litis dictada en autos, y en consecuencia OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la misma, como así también tome razón de la nueva situación dominial (conf. art. 920 del C.P.C.C.).

4) Costas a la parte actora.

5) Firme que se encuentre la presente: a) publíquese la parte resolutive en la página web del Poder Judicial, dándose por **Secretaría** cumplimiento a la Resolución N° 16-STJSL-SA-2014. b) Ordenase al pretensor el cumplimiento de lo dispuesto por el art. 921 in fine del C.P.C.C.

6) Diferir la regulación de honorarios de los letrados intervinientes hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite su situación tributaria ante AFIP y la inscripción en IIBB (DPIP)

7) **Regístrese. Notifíquese.**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Carolina S. Cherubini, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N°1 de la Segunda Circunscripción Judicial, en el Sistema de Gestión Informático del Poder Judicial de la Provincia de San Luis, conforme lo dispuesto por el art. 9 del RGEE AC. N°61/2017 STJ.