

# *Poder Judicial San Luis*

EXP 360067/20

"BLASCO CESAR ALFREDO Y OTROS C/ CORNEJO FREDEFINDA S/  
PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

**R.L.584/2024-SC.**

**E**n la Ciudad de San Luis, a veintiún días del mes de noviembre 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 y Horacio Guillermo Zavala Rodríguez (h), de acuerdo con lo dispuesto mediante Acuerdo 373/2021 del Superior Tribunal de Justicia, fueron traídos para dictar sentencia los autos "BLASCO CÉSAR ALFREDO Y OTROS C/ CORNEJO FREDEFINDA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", EXP 360067/20. Que habiéndose practicado el sorteo que determina el artículo 268 del Código Procesal, Civil y Comercial de la Provincia con fecha cinco de abril 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.

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: I.- Mediante sentencia definitiva nº 194/2023 de fecha 16 de noviembre de 2023 se rechaza la contestación de demanda efectuada por la Sra. Jérica Daiana Caldera Moralez DNI 34.715.684 y en consecuencia la excepción de falta de legitimación pasiva, imponiendo las costas por su orden, y se hace lugar a la demanda de usucapión promovida en autos, y en su mérito se declara adquirido el dominio a nombre de César Alfredo Blasco DNI 17.123.434, María Belén Blasco DNI 35.916.238, Fernando Blasco DNI 34.921.529 y María Florencia

## *Poder Judicial San Luis*

Blasco DNI 36.415.512, del inmueble ubicado en calle Los Algarrobos s/n, Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 19 (ley 3236) de Capital, Folio 156, Número 7606, Padrón 851680, Receptoría Capital, Parcela 15, a nombre de Fredefinda Cornejo de Cantisani LC 3.347.937, lo cual surge del plano de mensura para tramitar título de propiedad por prescripción aprobado provisoriamente por Catastro con el número 1/306/19 practicada por el agrimensor Guillermo Daniel Aguado, con una superficie de cuatrocientos sesenta y cuatro metros cuadrados y setenta y un decímetros cuadrados (464,71 m<sup>2</sup>), que linda al norte con un inmueble de su propiedad Padrón 851681, al este con un inmueble de propiedad de Jéssica Daiana Caldera Moralez Padrón 963996, al sur con calle pública y al oeste con calle Los Algarrobos, imponiendo las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición.

Contra dicha sentencia se alza la parte actora mediante recurso de apelación fundado en fecha 22 de febrero de 2024 por escrito nº 24218931.

Manifiesta que la agravia el hecho de que en el punto 1º) de la parte resolutive, donde se rechaza la contestación de la demanda efectuada por la colindante Jéssica Daiana Caldera Moralez, se hayan impuesto las costas por su orden, sin que exista ninguna justificación jurídica para ello y contradiciendo las constancias expresas de la causa.

Señala que la jueza de grado justifica la imposición de las costas en el orden causado sosteniendo que en la cédula de notificación que obra en DIGINI de fecha 10 de septiembre de 2021 se omitió hacer saber que se le corría traslado en su calidad de colindante, lo que posiblemente motivó su presentación.

Expresa que esta afirmación efectuada por la *a quo* es real ya que de la propia cédula no surge que la citación es en el carácter de colindante, pero que no hay confusión posible dado que ello de ningún modo pudo haber motivado la presentación de la colindante, ya que de la causa surgen múltiples elementos que le permitían conocer cuál era el carácter en el que se la notificaba de la demanda, tales como distintas afirmaciones efectuadas en la demanda, donde se aclaró cuál era el objeto de la acción y además surge que se dirigió en contra del propietario del inmueble, la Sra. Fredefinda Cornejo de Cantisani, por lo que le permitía a la

## *Poder Judicial San Luis*

colindante conocer que no era la demandada, por lo que mal pudo confundirse y pensar que debía contestar la demanda.

Agrega que en la demanda, en el capítulo II.- “Hechos”, expresamente se hace mención que la propiedad que se quiere usucapir limita al este con un inmueble de propiedad de Jérica Daiana Caldera Moralez, Padrón 963996, y que esto no puede generar ninguna confusión ya que se realiza una demanda y se manifiesta expresamente que es colindante.

Afirma que la colindante en su contestación de demanda manifiesta textualmente que es propietaria y titular registral del inmueble ubicado justo al frente del inmueble objeto de autos, en calle Alfredo Palacios esquina calle Los Algarrobos, por lo que concretamente manifiesta conocer que el inmueble objeto de la demanda de posesión veinteañal no es el de su propiedad sino que el suyo es otro, pero aun así contesta la demanda y opone una excepción de falta de legitimación pasiva absolutamente improcedente.

Refiere que Jérica Daiana Caldera Moralez reconoce ser y saber que es colindante de la actora, y que consecuentemente su apoderado conocía que por disposición del art. 914 del CPCC debía ser citada y en ese carácter fue notificada, por lo que debía conocer que por disposición de este artículo debía tomar conocimiento, y como sus derechos no resultaban afectados directamente, no debió tomar participación en la causa, pero hizo lo contrario, contestó una demanda que no se había iniciado en su contra, opuso excepciones, etcétera, por lo que no existe ningún argumento para eximirla de las costas.

Explica en que cuando se notificó a la colindante Jérica Daiana Caldera Moralez se le adjuntó la totalidad de la documental acompañada con el escrito de demanda, de la cual surgía claramente que esta última era citada en el carácter de colindante.

Alega que aun cuando de todas las constancias de la causa no surgiera en qué carácter fue citada Jérica Daiana Caldera Moralez, la posibilidad de confusión descrita en la sentencia no alcanza para eximirla de las costas porque la jurisprudencia exige que existan circunstancias objetivas y la sola posibilidad de confusión como se describe en la sentencia no las configuran.

Finaliza diciendo que la jurisprudencia entiende que la eximición de costas

## *Poder Judicial San Luis*

es excepcional y que la mera posibilidad de una confusión no justifica la excepción.

Corrido el traslado de la expresión de agravios de la parte actora, el mismo no fue contestado por la contraria.

II.- Así planteada la cuestión, corresponde adentrarse al tema concreto de agravio y analizar si estamos frente a un caso de excepción que justifica apartarse de la regla en materia de costas, esto es el principio objetivo de la derrota, tal y como lo sostiene la sentenciante, o bien le asiste razón al apelante en cuanto a que el excepcionante perdidoso debe cargar con las costas que su actuación generó.

La jueza de grado motiva la excepción en la particularidad de que en la citación efectuada por cédula se omitió hacerle saber que se lo hacía en calidad de colindante, lo que posiblemente motivó su presentación.

Ahora bien, de todas las constancias del expediente e incluso de la contestación surge con meridiana claridad que la Sra. Jéssica Daiana Caldera Moralez era citada al proceso en su calidad de colindante, a los fines de que tomara conocimiento de la causa en los términos del art. 914 del CPCC.

Dicha norma refiere a la citación de los terceros interesados y expresa: “Serán citados en sus domicilios, si se conocieren, a fin de que tomen conocimiento del juicio y en el caso de que se hallaran afectados en sus derechos, pidan la participación que procesalmente les corresponda en el mismo: [...] d) Los colindantes informados por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales según lo previsto en el inciso 1º del artículo 909.”

La Sra. Jéssica Daiana Caldera Moralez se presenta en la causa mediante un escrito digital titulado “Contestación de demanda” y solicita que se rechace su participación como tercero citado ya que el inmueble cuyo objeto de usucapión se dirime no es de su propiedad y plantea falta de legitimación pasiva y falta de identidad en el objeto a usucapir.

Dicha presentación originó que la jueza corriera traslado de las excepciones, las que fueron contestadas por la parte actora y rechazadas en el punto 1º) del fallo de fecha 16 de noviembre de 2023.

Teniendo en cuenta que la Sra. Jéssica Daiana Caldera Moralez asumió una

## *Poder Judicial San Luis*

posición procesal que a la postre fue rechazada, ya que no se limitó a informar que la demanda no le afectaba en sus derechos, sino que planteó excepciones procesales surgiendo de la documental y de las constancias de la causa que fue citada en los términos del art. 914 del CPCC, no habiendo dudas al respecto, la citada debe cargar con las costas que su intervención generó.

“Para que quede configurado el litigio o la contradicción no es indispensable que exista una verdadera controversia, o sea una discusión y oposición a las pretensiones del actor por parte del demandado; basta con que exista una contraposición de intereses, un conflicto de intereses. El actor es vencido si su pretensión es rechazada. El demandado es vencido si su oposición es rechazada; y en general, puede decirse que el demandado es vencido cuando se acoge la reclamación del actor, ya sea que éste se haya opuesto a la misma o que no lo haya hecho. [...] La jurisprudencia ha señalado que la exención de costas es de carácter excepcional; solo cabe eximir de ellas al vencido en circunstancias muy excepcionales y por razones muy fundadas. Además, el fundamento de la condena en costas es el hecho objetivo de la derrota, de modo que las excepciones a este principio deben aplicarse con criterio restrictivo” (LOUTAYF RANEA, Roberto G., *Condena en costas en el proceso civil*, 1ª reimpresión, Editorial Astrea, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2000, ps. 17-18 y 21).

Teniendo en cuenta lo expuesto, los agravios de la parte actora deben ser receptados en su totalidad, por lo que voto a esta primera cuestión por la negativa.

A ESTA MISMA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Javier Solano Ayala dijo: Que compartiendo las razones y fundamentos dados por el Dr. Horacio Guillermo Zavala Rodríguez (h) 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: Hacer lugar al recurso de apelación deducido por la parte actora mediante escrito nº 23668931 de fecha 27 de

## *Poder Judicial San Luis*

noviembre de 2023 y en consecuencia modificar el punto 1º) *in fine* de la sentencia definitiva nº 194/2023 de fecha 16 de noviembre de 2023, imponiendo las costas a la Sra. Jérica Daiana Caldera Moralez por el rechazo de la contestación de demanda y de la excepción de falta de legitimación pasiva. Costas de la alzada por su orden por no mediar contradictorio.

A ESTA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Javier Solano Ayala dijo: Que compartiendo las razones y fundamentos dados por el Dr. Horacio Guillermo Zavala Rodríguez (h) vota en igual sentido que éste.

San Luis, veintiuno de noviembre de dos mil veinticuatro.

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

SE RESUELVE: Hacer lugar al recurso de apelación deducido por la parte actora mediante escrito nº 23668931 de fecha 27 de noviembre de 2023 y en consecuencia modificar el punto 1º) *in fine* de la sentencia definitiva nº 194/2023 de fecha 16 de noviembre de 2023, imponiendo las costas a la Sra. Jérica Daiana Caldera Moralez por el rechazo de la contestación de demanda y de la excepción de falta de legitimación pasiva. Costas de la alzada por su orden por no mediar contradictorio.

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE. OPORTUNAMENTE BAJEN.

Firmado digitalmente por los Dres. Javier Solano Ayala y Horacio Guillermo Zavala Rodríguez (h).

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 360067/20

"BLASCO CESAR ALFREDO Y OTROS C/ CORNEJO FREDEFINDA S/  
PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

### **SENTENCIA DEFINITIVA N° 194 / 2023.-**

**SAN LUIS, 16 DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES.-**

**VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas "**BLASCO CESAR ALFREDO Y OTROS C/ CORNEJO FREDEFINDA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**" EXP 360067/20 traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

**RESULTA:** Que, mediante actuación digital 14421464/20 de fecha 5/08/20 se presenta los Sres. CERSAR ALFREDO BLASCO D.N.I. N° 17.123.434, MARIA BELEN BLASCO, DNI 35.916.238, FERNANDO BLASCO, DNI 34.921.529 y MARIA FLORENCIA BLASCO, DNI 36.415.512, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dres. MARCELO GENARO NEME y MARISA LAURA AVELLANEDA, y dicen que en tiempo y forma vienen a promover DEMANDA ORDINARIA DE POSESION VEINTEAÑAL del inmueble ubicado en calle Los Algarrobos s/n", Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento Juan Martin de Pueyrredón, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 19 (ley 3236) de Capital, Folio 156, Número 7606, Padrón N° 851680, receptoría Capital, Parcela 15; lo cual surge del Plano de Mensura para tramitar título de propiedad por prescripción aprobado provisoriamente por Catastro con el N° 1-306-19, practicada por el Agrimensor Guillermo Daniel Aguado.-

Continúan explicando que el inmueble a usucapir afecta según el plano antes citado, la inscripción de dominio al Tomo 19

## *Poder Judicial San Luis*

(ley 3236) de Capital, Folio 156, Número 7606, en un total de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, el cual se encuentran inscripto a nombre de Fredefinda Cornejo de Cantisani, conforme estudio de títulos e Informe de Dominio que adjuntan.-

Refiere que en razón de las inscripciones catastrales y registrales, cumpliendo con las formalidades exigidas por el ordenamiento de fondo y de forma, la acción se dirige en contra del PROPIETARIO DEL INMUEBLE que se intenta usucapir, la Sra. FREDEFINDA CORNEJO DE CANTISANI L.C. 3.347.937 y/o sus herederos o sucesores y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble que se intenta usucapir.-

Relatan que el inmueble a usucapir está compuesto por una superficie total de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (467,71m<sup>2</sup>) ubicado en la Provincia de San Luis, Departamento Juan Martin de Pueyrredón, Partido La Capital, calle Los Algarrobos s/n, Ciudad de San Luis, y que la parcela a usucapir linda al NORTE con un inmueble de su propiedad Padrón 851681, al ESTE con un inmueble de propiedad de Jesica Daiana Caldera Moralez Padrón 963996, al SUR la calle pública y al Oeste con calle Los Algarrobos.-

Dicen que en el año 2000, adquirieron mediante escritura de venta N° 147 de fecha 14 de noviembre de 2000, pasada ante la Escribana Sara del C. QQ de Chavez, el inmueble que según la descripción antes realizada, linda al norte del inmueble objeto de la presente posesión, pero que en la misma escritura la cual se acompaña al presente, el vendedor Eduardo Noe Esteves, incluyó en la venta los DERECHOS POSESORIOS que él detentaba desde



## *Poder Judicial San Luis*

el 30 de diciembre de 1991 en forma pública y pacífica, cediéndoles los derechos de posesión, con lo cual uniendo la posesión del Sr. Estevez con la de los promovientes, la misma data de hace aproximadamente 29 años a la fecha, en tanto que el demandado es el titular registral del inmueble desde hace mas de 20 años a la fecha, ya que lo adquirió por división de condominio en el año 1971, todo lo que surge del estudio de titulo que se adjunta.-

Refieren que el inmueble a usucapir, lo han poseído desde el momento en que lo adquirieron, y que está cerrado en su totalidad, y han pagado cada uno de los impuestos que lo gravan.

Continúan exponiendo que la propiedad se encuentra a su cuidado diario y permanente en forma pública pacífica y continua sin ser molestados por terceros en el ejercicio posesorio y siendo reconocida como única y verdadera dueña de ese inmueble y que desde el momento en que entraron en posesión del inmueble, procedieron a abonar todos y cada uno de los impuestos y tasas que gravan a dicho inmueble, lo que constituye una prueba fundamental del animus domini, ya que únicamente quien se siente propietarios y se desenvuelve como tal, efectúa dichos actos.-

Afirman que es indiscutible que el inmueble lo han poseído con verdadero ánimo de dueños desde hace más de 20 años.-

En relación al Sr. Blasco Cesar Alfredo, dicen que cuando compró el inmueble estaba casado con la Sra. Claudia Esther Abila, conforme surge de la misma escritura, quien falleció, y que de la Sucesión tramitada mediante EXP 291571/16 "ABILA, CLAUDIA ESTHER S/SUCESIÓN AB INTESTATO", los cuatros actores del presente proceso han sido declarados sus herederos mediante SENTENCIA INTERLOCUTORIA N° 522/2016 de fecha 13/11/2016

## *Poder Judicial San Luis*

la cual se acompaña a la presente.-

Concluyen repitiendo que la fuerza probatoria de la documental presentada, es suficientemente avalada con la prueba supletoria que será ofrecida, consistente en declaraciones de testigos e inspección ocular del inmueble y tales elementos han de infundir certeza del carácter de quien suscribe y los actos posesorios que he ejercido sobre el inmueble, lo que demuestra que lo he adquirido por posesión veinteñal, por derecho propio.-

Fundan en derecho y ofrecen prueba.-

Que, mediante actuación digital 14435269/20 de fecha 6/8/20, obra adjunta documental.-

Que, con fecha 5/10/20 obra constancia de Secretaria de cotejo y reserva de documental acompañada.-

Que, en fecha 22/12/20 se tiene por promovida demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de FREDEFINDA CORNEJO DE CANTISANI L.C. N°3.347.937 y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de la presente acción, la que tramitará por la vía de JUICIO ORDINARIO (Art. 330 del C.P.C.C. y Art. 24 de la Ley 14.159).-

Que, mediante actuación digital 16293187/21 de fecha 21/4/21 obra contestación del RPI dando cuenta de la ANOTACION DE LITIS conforme lo dispuesto por el Art. 1.905 del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre la Parcela 15 con superficie de 464,71m2, según Plano 1/306/19, en FORMA DEFINITIVA.-

Que, mediante MAN 360067/1 obra constatación del cartel indicativo.-

Que, mediante actuación digital de fecha 27/7/21 obra publicación de edictos en adjunto.-

## *Poder Judicial San Luis*

Que, por decreto de fecha 28 de Julio de 2021 se designa al DEFENSOR OFICIAL DE AUSENTES.-

Que, por decreto de fecha 3/8/21 se ordena notificar a los colindantes (Jesica Daiana Caldera Morales), lo que se efectiviza mediante cédula postal diligenciada en actuación digital de fecha 10/9/21.-

Que, mediante actuación digital 17455218/21 de fecha 13/9/21 se presenta el letrado apoderado de la Señorita Jesica Daiana Caldera Morales titular del D.N.I. N° 34.715.684, citada en autos y dice que viene en legal tiempo y forma a contestar la citación solicitando que se le rechace su participación como tercero citado en estas actuaciones habida cuenta que el inmueble cuyo objeto de usucapión se dirime, no es de su propiedad, sino que colinda, calle de por medio, con el que efectivamente le pertenece, razón por la cual, existe una falta de legitimación sustancial pasiva y falta de identidad en el objeto a usucapir, entre otros argumentos a los que me remito en razón de brevedad y tengo por reproducidos.-

Expone sobre la verdad de los hechos, ofrece prueba subsidiaria, fija domicilio y efectúa reserva federal.-

Que, por decreto de fecha 14 de septiembre de 2021, se la tiene por presentada en el carácter invocado, en mérito de la copia de poder acompañado, por denunciado domicilio real, por constituido el legal y electrónico, por parte, por contestada demanda y ofrecida prueba.-

Que, mediante actuación digital de fecha 20/9/21 se presenta el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, dice que hace expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C. para contestar después de

## *Poder Judicial San Luis*

producida la prueba, solicitando desde ya que en esa oportunidad se le corra traslado de la misma.-

Que, por decreto de fecha 29 de septiembre de 2021 se corre traslado de las excepciones de falta de legitimación sustancial pasiva interpuestas en la contestación de fecha 13/09/21, el que se efectiviza a la actora, contestado mediante actuación digital de fecha 6/10/21 y por decreto de fecha 20 de Octubre de 2021 se difiere el tratamiento y resolución de la excepción, para el momento en que se dicte la sentencia definitiva.-

Que, en fecha 22/12/21 se abre la causa a prueba por el término de sesenta días.-

Que, mediante actuación digital de fecha 24/2/22 obra inspección ocular.-

Que, en actuación digital de fecha de fecha 31/3/22 obra Audiencia de Vista de Causa.-

Que, mediante actuación digital 18878036/22 de fecha 31/3/22 obra informe de prueba rendida por la actuario: PRUEBA PARTE ACTORA ESC IOL DE FECHA 05/08/2020 DOCUMENTAL: se la tuvo presente en APP de fecha 22/12/21.- INSPECCION OCULAR: obrante en actuación digital 18564549/22 de fecha 24/2/22.- TESTIMONIAL: MARMOL DANIEL RUBEN: obra en AVC de fecha 31 de marzo de 2022.- ARREGUEZ DANIEL RICARDO: obra en AVC de fecha 31 de marzo de 2022.- BALBO GARAY PABLO OSVALDO: obra en AVC de fecha 31 de marzo de 2022.- MIRIAN SUSANA SANDES: no se produjo.- OSVALDO ANTONIO BALBO: no se produjo.- PRUEBA PARTE PRESENTADA COLINDANTE (DR. RIZZOTTO) ESC IOL DE FECHA 13/09/2021 DOCUMENTAL: se la tuvo presente en APP de fecha 22/12/21.-

## *Poder Judicial San Luis*

DOCUMENTAL EN PODER DE TERCEROS: no producida.-  
INFORMATIVA: no producida.- CONSTATAción: no producida.- Es cuanto debo informar.-Secretaría, 31 de marzo de 2022.- FDO. DRA. ANABELIA V. IMPARATO TORRES, SECRETARIA DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 3.-

Que, mediante actuación digital 19327551/22 de fecha 24/5/22 obra ampliación de informe de actuario el que refiere PRUEBA PARTE ACTORA MIRIAN SUSANA SANDES: desistida con fecha 11/04/22.- OSVALDO ANTONIO BALBO: producida 16/05/22.- PRUEBA PARTE PRESENTADA COLINDANTE (DR. RIZZOTTO) INFORMATIVA: Se la tuvo por desistida con fecha 06/04/22.- Es cuanto informo.-Secretaría 24-05-2022 La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático (Iurix) por la Dra. Anabelia Veronica Imparato Torres, Secretaria del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N°3.-

Que, en fecha 24/5/22 se dispone la clausura del período de prueba, y se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados o apoderados de las partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.-

Que, en fecha 1/6/22 (actuación digital 19406052/22) obran los alegatos de la parte actora.-

Que, mediante actuación digital de fecha 16/5/22 obra dictamen del OCTJ sin formular objeciones.-

Que, mediante actuación digital de fecha 22/6/22 obra contestación de demandada del Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL.-

Que, mediante actuación digital de fecha 7/7/22 obra dictamen del OCTJ sin formular objeciones.-

## *Poder Judicial San Luis*

Que, mediante actuación digital de fecha 5/8/22 obra dictamen del Colegio de Abogados y Procuradores de la ciudad de San Luis sin formular objeciones.-

Que, con fecha 8/8/22 se ordena pase a sentencia.-

Que, por decreto de fecha 16/11/22 se DISPUSO: 1) Interrumpir el pase a sentencia; tómese razón en los registros correspondientes.- 2) Líbrese oficio a la Municipalidad de la ciudad de San Luis a los fines de que informe si el inmueble que se pretende usucapir afecta tierras de su patrimonio, haciéndose constar las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.- La confección del oficio que aquí se ordena se encuentra a cargo del profesional interesado quien deberá presentarlos en formato editable para su control y posterior firma de así corresponder.- 4) Córrese VISTA a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos a los fines de que se expida respecto al impuesto de sellos correspondiente al instrumento digitalizado en el escrito digital ESCEXT 1443526-20 de fecha 06/08/2020.- 5) Acompañé Libre Deuda actualizado o constancia de encontrarse en moratoria correspondiente al inmueble objeto de la presente acción.-

Que, mediante actuación digital de fecha 28/12/22 en ERE 360067/1 obra informe de la Municipalidad de la Ciudad de San Luis, que refiere que la propiedad identificada con el - PADRON 12-851680 – SEC: 09 MZA: 66 PARC: 09 según los datos obtenidos de catastro, se encuentra a nombre de CORNEJO DE C FREDEFINDA por lo tanto no afecta patrimonio municipal.-

Que, mediante actuación digital de fecha 2/2/23 obra dictamen de la DPIP.-

Que, por decreto de fecha 8 de junio de 2023 se ordena dar

## *Poder Judicial San Luis*

cumplimiento con la exhibición del edicto posesorio cfr. art. 915 del C.P.C.C. Asimismo, por Secretaría, cúmplase con la publicación del edicto posesorio en la página web del Poder Judicial de la Provincia.-

Finalmente y cumplido lo anterior, en fecha 26/7/23 se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.-

**Y CONSIDERANDO:** I) Que la usucapión o prescripción adquisitiva *“es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley”* (COMPAGNUCCI DECASO, Rubén Héctor, Código Civil de la República Argentina explicado, 1ªed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).-

A los fines de la procedencia de la posesión veintañal prevista en nuestra legislación de fondo, y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre otros).-

En tal sentido, se ha afirmado que *“en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al*

## *Poder Judicial San Luis*

*Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil” (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).-*

*Es que “los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica” (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale, Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; La Ley Online, AR/JUR/9472/2007).-*

En síntesis, para la procedencia de la posesión veintañal el actor debe probar lo siguiente: 1) que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.-

II) Sentado lo anterior, en primer término, corresponde el tratamiento de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la colindante citada, mediante actuación digital 17455218/21 de fecha 13/9/21 al momento de “contestar demanda” –como cita en el acápite-, alegando que viene en legal tiempo y forma a contestar la citación que le ha sido efectuada, para que se rechace su participación como tercero citado en estas actuaciones habida



## *Poder Judicial San Luis*

cuenta que el inmueble cuyo objeto de usucapión se dirime, no es de su propiedad, sino que colinda, calle de por medio, con el que efectivamente le pertenece, razón por la cual, existe una falta de legitimación sustancial pasiva y falta de identidad en el objeto a usucapir, exponiendo al Punto III. NEGATIVAS y dice que en cumplimiento del imperativo legal se niegan y desconocen expresamente todos y cada uno de los hechos invocados por el actor en la demanda, como así también la documental glosada en ella, habida cuenta que por no ser el inmueble inscripto al tomo 19 (ley 3236) de capital, folio 156 número 7606 del Padrón 851680 propiedad de la Srta. Jesica Daiana Caldera Morales ni poseer sobre él, ningún derecho, por ello, niega que le sean oponibles los hechos, la acción y el derecho a su mandante, rechazando la citación con expresa imposición de costas y al Pto. IV. REALIDAD DE LOS HECHOS expresa que la realidad de los hechos es que la Srta. Jesica Daiana Caldera Morales es propietaria y titular registral del inmueble ubicado justo al frente del inmueble objeto de autos, en calle Alfredo Palacios esquina calle Los Algarrobos. Cuenta con una superficie total de 439, 02 Mts.2, inscripto en el T: 19 (ley 3236), F: 156, N° 706 receptoría Capital, cita en la ciudad de San Luis, padrón 851670- 851671 con nomenclatura catastral 00- 01- 02- 09- 000065- 000009, nomenclatura tributaria 12- 89 1096, por lo que se advierte que nada tiene que ver éste inmueble con el que se pretende usucapir en autos.-

Por su parte, corrido traslado de ley, contesta la actora mediante actuación digital 17671343/21 de fecha 6/10/21, argumentando que las excepciones de falta de legitimidad pasiva e identidad en el objeto planteadas por la colindante Jesica Daiana

## *Poder Judicial San Luis*

Caldera Morales, y solicita sean rechazadas junto con la solicitud de rechazo de la citación como tercero interesado con imposición de costas al excepcionante.-

Refiere que su parte no la cita caprichosamente a este proceso a la Sra. Caldera, sino que cumpliendo con lo preceptuado por nuestro Código Procesal, se solicitó a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales que informara los colindantes y sus domicilios, del inmueble objeto de la presente causa. Y en la contestación que se encuentra agregada como documental a la presente demanda, dicha repartición informo como colindante ESTE a la Sra. Jessica Daiana Caldera Morales, por lo que queda claro que no existe ninguna irregularidad al citar a la Sra. Caldera, tal como sostiene ella en su presentación, ni se ha cometido ningún error, ya que no se ha hecho otra cosa que cumplir con lo normado por el Código Procesal para los juicios de Usucapión, por tanto no le asiste derecho a la excepcionante, para solicitar que se rechace la presente demanda, cuando no es demandada en el juicio, y ella misma manifiesta en su escrito que no se considera con derecho sobre el inmueble.-

Alega un evidente y claro desconocimiento del proceso legal para los juicios de Usucapión, ya que lo planteado por la excepcionante en su escrito, es de un absurdo inadmisibile, que genera un desgaste del aparato judicial innecesario.-

Expuesto todo lo anterior se advierte de constancias de autos que la Sra. Jesica Daiana Caldera Morales, fue notificada en razón del decreto de fecha 3/8/21 que ordenó cumplir a la actora con la notificación a los colindantes, en tanto, en tal calidad se encuentra consignada la misma según surge del Informe de Colindantes que

## *Poder Judicial San Luis*

obra adjunto de actuación digital de fecha 6/8/20 y en soporte papel que tengo a la vista y que se encuentra reservado en Secretaría, específicamente con relación al punto cardinal "... **ESTE: Padrón N° 963996 de la Receptoría Capital, figurando a nombre de: Caldera Morales Jesica Daiana, DNI N° 34.715.684 (domicilio real Aristóbulo del Valle N° 530 Ciudad de San Luis...**", por lo que la citación efectuada a la misma evidentemente lo fue en tal carácter, y según surge de los registros públicos.-

En tanto, los colindantes son *citados* (Art. 914 del CPCC), pues la finalidad de la ley es darles posibilidad de contralor del proceso, para evitar que, por su condición justamente de colindantes se vean afectados sus derechos.-

Pero ellos no son contradictores del usucapiente, como sí lo son los que pretenden algún derecho sobre el inmueble cuya usucapición se persigue. A éstos se los cita y se los emplaza, tal como lo refiere el Art. 911 del CPCC.-

Por lo que la excepción de legitimación pasiva interpuesta, así como la de falta de identidad de objeto –la que surge a todas luces atento la inscripción registral del inmueble objeto de esta litis, y la acreditada por la colindante- no pueden prosperar.-

Sin embargo, habiéndose omitido en la citación efectuada por cédula de notificación que obra en DIGINI de fecha 10/9/21, hacerle saber que se lo hacía en calidad de "colindante" lo que posiblemente motivó su presentación, las costas considero deben imponerse por su orden.-

III) Así las cosas, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por la promoviente, a la luz de las reglas establecidas por el Art. 24 de la ley 14.159 (texto según

## *Poder Judicial San Luis*

decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida.-

En el sub judice del inmueble que se pretende usucapir, surge que el mismo se encuentra debidamente inscripto al Tomo 19 (ley 3236) de Capital, Folio 156, Número 7606, Padrón N° 851680, receptoría Capital, Parcela 15 a nombre de CORNEJO DE CANTISANI FREDEFINDA lo que surge del informe de dominio digitalizado en adjunto de actuación digital 14435269/20 de fecha 6/8/20; lo cual surge además del Plano de Mensura para tramitar título de propiedad por prescripción aprobado provisoriamente por Catastro con el N° 1-306-19, practicada por el Agrimensor Guillermo Daniel Aguado, cuyas medidas se reflejan cubriendo una superficie total CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (467,71m<sup>2</sup>) ubicado en la Provincia de San Luis, Departamento Juan Martin de Pueyrredón, Partido La Capital, calle Los Algarrobos s/n, Ciudad de San Luis, y que la parcela a usucapir linda al NORTE con un inmueble de su propiedad correspondiente al Padrón 851.681, al ESTE con un inmueble de propiedad de Jesica Daiana Caldera Moralez correspondiente al Padrón 963.996, al SUR la calle pública s/nombre y al Oeste con calle Los Algarrobos.-

Los datos del inmueble objeto de la litis y los dichos vertidos por la parte actora son corroborados con la documentación adjunta en escrito digital 14435269/20 de fecha 6/8/20, la que obra además en soporte papel que tengo en este acto a la vista y obra reservada en Secretaría.-

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización

## *Poder Judicial San Luis*

del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la inscripción de dominio, han sido acreditados de manera indubitable, mediante **Plano de Mensura 1-306-19, Certificado de Avalúo Fiscal, Informe de dominio, Informe catastral, e Informe sobre colindantes, todos adjuntos en actuación digital 14435269/20 de fecha 6/8/20;** titulado en documento blasco bueno.pdf, así como por el informe catastral acompañado mediante adjunto de actuación digital de fecha 21/12/20 en el que consta que no se afecta tierras fiscales y del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis habiéndose anotado definitivamente la litis que obra en actuación digital 16293187/21 de fecha 21/4/21, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).-

**IV)** En efecto, ya se dijo que en el año 2000 los promovientes, adquirieron mediante escritura de venta N° 147 de fecha 14 de noviembre de 2000, pasada ante la Escribana Sara del C. Q. de Chavez, el inmueble que según la descripción antes realizada, linda al norte del inmueble objeto de la presente posesión, pero que en la misma escritura la cual se acompaña al presente, el vendedor Eduardo Noe Esteves, incluyó en la citada venta los DERECHOS POSESORIOS que él detentaba desde el 30 de diciembre de 1991 en forma pública y pacífica, cediéndoles los derechos de posesión, con lo cual uniendo la posesión del Sr. Estevez con la de los promovientes, la misma data de hace aproximadamente 29 años a la fecha, en tanto que el demandado es el titular registral del inmueble desde hace mas de 20 años a la fecha, ya que lo adquirió por división de condominio en el año 1971, todo lo que surge del estudio de titulo que se adjunta, y que el inmueble a usucapir, lo han

## *Poder Judicial San Luis*

poseído desde el momento en que lo adquirieron, que está cerrado en su totalidad, y que han pagado cada uno de los impuestos que lo gravan, en definitiva que lo han poseído con verdadero ánimo de dueños desde hace más de 20 años.-

Ello quiere decir, entonces, que en el proceso pesaba la carga de la parte actora de demostrar, también, que quien le precedió ejerció la posesión de dicho inmueble en forma continua y “animus domini” (art. 1901 del C.C.C.), lo que se acredita con la documental acompañada que da cuenta de la posesión aludida.-

Obviamente, tanto en el caso de los actuales poseedores -como en el de la posesión anterior alegada con respecto a su antecesor-, la prueba de tales presupuestos debe cumplir, también, con los recaudos previstos en el art. 24 de la ley 14.159, lo que además, ha quedado instrumentado, según surge de la prueba documental ofrecida **consistente en una escritura pública número 147 de fecha catorce de noviembre de 2000, la que si bien obra en copia simple, sin constancia de protocolo actuarial que certifique las firmas allí insertas, ha sido presentada en soporte digital por los profesionales intervinientes con la atestación que ello implica y adjunta en actuación de fecha 6/8/20, y de ella se extrae:** “Se hace constar que se incluye en esta compraventa los DERECHOS POSESORIOS que el vendedor detenta desde el 30 de diciembre de 1991 en forma pública y pacífica sobre una fracción de la PARCELA NUEVE del mismo antes citado y que se citó como límite Sur de la Parcela Diez, hoy enajenada. Bajo tales conceptos, el vendedor y cedente se aparta y desiste de los derechos de posesión y dominio que sobre lo vendido tenía, transfiriéndolos al adquirente, a quién se le ha dado la posesión real y efectiva del bien

## *Poder Judicial San Luis*

*por la tradición verificada en el día de hoy obligándose por evicción y saneamiento conforme a derecho. Por su parte el adquirente don César Alfredo Blasco, ACEPTA la venta y cesión que se hace a su favor en los términos expresados y ratifica el hecho de la posesión...*", de lo que se deduce que si bien la cesión practicada en favor de la actora es un instrumento público, el notario da fe sólo del acto acontecido en su presencia y no de las afirmaciones y apreciaciones de los comparecientes, lo cual no significa que el contrato de cesión no sea idóneo a los efectos de la accesión de las posesiones sino que no es hábil por sí solo para probar la posesión en sí misma, debiendo acreditarla además por otros medios probatorios.-

Sentado lo anterior, cabe decir que de las constancias del expediente surge que la demandada no ha contestado la demanda promovida en su contra, ya que según constancias de autos FREDEFINDA CORNEJO DE CANTISANI, L.C. 3.347.937, no figura EMPADRONADA (OFR 360067/1) y que habiendo fallecido el día 14/07/16, tampoco registra inscripción de juicio sucesorio a su nombre (OFR 360067/2), por lo que se designa al Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNEIRA, DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, quien contesta demanda y dice que atento la reserva formulada oportunamente, analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. Nº 1.899 y ss. del Código Civil y Ley Nº 14.159 no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo continuarse con el procedimiento de Ley (actuación digital 19574360/22 de fecha 22/6/22).-

En efecto, la prueba traída a la causa, la constituye toda la

## *Poder Judicial San Luis*

ofrecida por el actor, coincidiendo con el relato de los hechos.-

Así la presencia de prueba “compleja” (tal como lo exige el art. 24 de la ley 14.159) respecto de la posesión de dicho inmueble, por más de veinte años determina la pertinencia para que se concrete la accesión de la posesión del actor como modo de probar la posesión continuada, “animus domini”, durante veinte años.-

**V)** Con relación al resto de la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de las pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrojadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.-

Bien se ha afirmado que *“es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada”* (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).-

Pero además, la mentada exigencia de la prueba compuesta *“existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión –esto es corpus et animus –, sino sobre todo, el tiempo en*



## *Poder Judicial San Luis*

*que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión” (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, Abeledo Perrot Online, cita N°33/6698).-*

*Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que “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” (CApel.Civ.Com. 2ª Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008, “Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A.y/u otros”, La Ley Online, AR/JUR/19577/2008).-*

*Aunque “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 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, 6ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319).-*

*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” (AREAN,*

## *Poder Judicial San Luis*

Beatriz A., op. cit., p. 371).-

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas en autos, pertenecientes a vecinos y conocidos del actor, son coincidentes en cuanto a quien ha ejercido la posesión sobre el inmueble objeto de la litis y la que en la actualidad es detentada por el actor y el carácter y modo con el que se han comportado desde hace más de veinte años, indicando que exceden notablemente el plazo exigido legalmente, la ubicación del mismo.-

Así es que dicho inmueble lo identifican con el que se encuentra mensurado en plano adjunto, habiendo en su caso efectuado trabajos de cierre en el terreno hace quince o diecisiete años, limpieza del mismo y la reparación de un cartel publicitario que se encontraba allí, en el caso del Sr. ARREGUEZ DANIEL RICARDO, y en el caso del Sr. BALBO GARAY PABLO OSVALDO refiere haber realizado trabajos de mantenimiento en relación a un cartel de la empresa MERCOVIAL y limpieza en el inmueble, tal como declararon en Audiencia de Vista de Causa de fecha 31/3/22, haciéndolo en forma coincidente respecto de la posesión que actualmente detenta el actor. Y en su caso, el anterior poseedor, refiriendo en su testimonio de fecha 16/5/22 el Sr. BALBO OSVALDO ANTONIO que hubo sido el Escribano Mario Estevez, quien se lo ofreció en venta, que terminó efectivizando el actor, sobre el inmueble que pretende usucapir, así como las diversas mejoras y tareas de mantenimiento que realizó de continuo.-

A su vez, las circunstancias descriptas tanto por el actor en la demanda como en la documental acompañada que detalla al Punto IV- PRUEBAS: A.- DOCUMENTAL y por los referidos testigos son

## *Poder Judicial San Luis*

corroboradas mediante la inspección ocular producida y realizada por la Sra. Secretaría del Juzgado que se encuentran adjunta en la actuación digital 18564549/22 de fecha 24/2/22 (acta de constatación y videograbación), en la que se constata el cerramiento del inmueble y construcción existente, encuadrando dentro de uno de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé la ley.-

Finalmente, a lo anterior se suma la prueba documental acompañada por la parte actora al promover la presente acción, consistente en boletas de pago del impuesto inmobiliario correspondiente al Padrón 851680 que es el del inmueble que se pretende usucapir, con tickets de pago emitidos desde el año 2002 al 2020, lo que da cuenta del pago regular y sostenido del tributo, así como impuestos municipales.-

Toda esta prueba documental referida al pago de tributos constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueño del inmueble.-

Es que *“el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular”* (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, “Heredia de Stagno, María A. y/u otra”, LL Litoral 1998-1, 272; La Ley Online, AR/JUR/1073/1995), como sin dudas lo reviste en el subjudice, en el que se acredita el pago durante un tiempo más que suficiente.-

A pesar de que las boletas y recibos de pago no se encuentren a nombre del actor, sino del titular registral, en un caso similar, se ha resuelto que *“si el actor agregó con su demanda facturas que acreditan el pago de tasas municipales por el inmueble que se pretende adquirir por usucapión desde agosto de 1989, esta*

## *Poder Judicial San Luis*

*circunstancia debe ser especialmente ponderada (art. 1º inc. c del decreto ley 5756/58), sea que figuren o no los recibos a nombre del poseedor, pues da cuenta, no sólo del animus domini, sino también de la fecha de iniciación de la posesión por parte del usucapiente, ya que los recibos que obran en su poder, deben presumirse pagados por quien los tenía y acompañó lícitamente a la causa”(CApel.Civ.Com. Trenque Lauquen, 12/03/1992, “Sucesores de Otero, René César v. Arzac y Rodríguez S.R.L. s/ Posesión veinteñal”, Abeledo Perrot Online, 14/33680).-*

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la inspección ocular, y documental incorporada, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica conllevan a formar el convencimiento en torno al corpus y al animus domini ejercido por la parte actora y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos.-

Lo anterior nos lleva a aceptar la conclusión de que la posesión del inmueble individualizado es de más de veinte años (Art. 1897 del Código Civil), a través de una ocupación pacífica, real y pública exteriorizada en la realización de los actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y con el ánimo de someterla a derecho de propiedad (art. 1909 del Código Civil).-

Que, la suscripta entiende que se encuentran acreditados los extremos que se requieren en éste tipo de proceso y que por tanto es viable acceder a la demanda impetrada por el actor, toda vez que el Art. 1901 y concordantes del Código Civil establecen la procedencia de tal caso, encuadrándose en la figura de la *accesión*

## *Poder Judicial San Luis*

*de posesiones, ya que procede la unión de posesiones del antecesor, las que no han sido viciosas, señalando la jurisprudencia al respecto: “El sucesor singular: El sucesor singular puede invocar en apoyo de la antigüedad la presunción emergente de los títulos de sus antecesores, si en cada una de las transmisiones concurren los requisitos del justo título.- SCBA, 5/8/47, JA 1947-III-414, f. 7961, C° LPl., 13/12/46, JA 1947-I-54. F.6955”. pág.331, COD. CIVIL Anotado. TOMO 3. SALAS- TRIGO REPRESA.-*

Así, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mayor a los veinte años que exige la ley, para tener por operada la prescripción adquisitiva, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.-

Por todo ello,

**FALLO:** 1º) RECHAZAR la contestación de demandada efectuada por la Sra. Jesica Daiana Caldera Moralez, DNI 35.715.684 y en consecuencia, la excepción de legitimación pasiva, imponiendo las costas por su orden.-

2º) HACER LUGAR a la demanda de usucapión promovida en autos; en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO el dominio a nombre de CERSAR ALFREDO BLASCO DNI 17.123.434, MARIA BELEN BLASCO, DNI 35.916.238, FERNANDO BLASCO, DNI 34.921.529 y MARIA FLORENCIA BLASCO, DNI 36.415.512, del inmueble ubicado en calle Los Algarrobos S/N, Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento Juan Martin de Pueyrredón, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 19 (ley 3236) de Capital, Folio 156, Número 7606, Padrón N° 851680, receptoría Capital, Parcela 15, a nombre de Sra. FREDEFINDA CORNEJO DE

## *Poder Judicial San Luis*

CANTISANI L.C. 3.347.937; lo cual surge del Plano de Mensura para tramitar título de propiedad por prescripción aprobado provisoriamente por Catastro con el N° 1-306-19, practicada por el Agrimensor Guillermo Daniel Aguado, con una superficie de CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y SETENTA Y UN DECÍMETROS (464,71 m<sup>2</sup>) que linda al NORTE con un inmueble de su propiedad Padrón 851681, al ESTE con un inmueble de propiedad de Jesica Daiana Caldera Moralez Padrón 963996, al SUR la calle pública y al Oeste con calle Los Algarrobos.-

3°) IMPONIENDO las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (Art. 68 del C.P.C.C.).-

4°) DIFIRIENDO la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes, para el momento en que exista base firme para su cálculo.-

5°) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (conf. Art. 920 del C.P.C.C.).-

6°) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.; a sus efectos, cúmplase – firme que se encuentre– con su publicación en la página web del Poder Judicial y líbrese mandamiento al Sr. Oficial de Justicia, cuya confección se encuentra a cargo de los interesados.-

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. VALERIA CELESTE BENAVIDEZ, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 3.-