

EXP 184537/9

"SOLAS HECTOR RAUL C/ FORNERON LUIS EMILIO Y OTROS S/  
POSESION "

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CIENTO VEINTINUEVE**

Villa Mercedes (San Luis), siete de agosto de dos mil veinticinco.

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes “**EXPTE N° 184537/9 SOLAS HECTOR RAUL C/ FORNERON LUIS EMILIO Y OTROS S/ POSESIÓN** traídos a despacho para fallar.

**DE LOS QUE RESULTA:** Que en fecha 30/12/2009 comparece el Sr. HÉCTOR RAÚL SOLAS LE N° 6.817.826 con el patrocinio letrado del Dr. SERGIO M. RAMALLO y MARÍA AMELIA MARCHISONE promoviendo formal demanda de adquisición de dominio por posesión veinteñal en contra de LUIS EMILIO FORNERON, RUBEN ANÍBAL HOURIET y GRACIELA ALICIA FORNERON quienes figuran como últimos titulares registrales del inmueble que pretende adquirir por este procedimiento y modo, cuya posesión detenta desde 23 de febrero de 1989, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida y con ánimo de dueño.

Indica que el inmueble cuyo dominio se pretende usucapir se encuentra identificado catastralmente con el padrón N° 83129 de la receptoría Anchorena, inscripto al Tomo 8, Ley 3236 Dupuy, Folio 446, Número 2148 del Registro de la Propiedad Inmueble.

Aclara que el bien formaba parte de otro de mayor extensión conocido como Chacra San Martín (42 has) y Chacra La Sabina (85 has) inscripto en el Registro de la Propiedad

Inmueble de esta Provincia al Tomo 8, Ley 3236 Dupuy, Folio 446, Número 2148, a nombre de los demandados, identificado previamente como padrones 80942 y 80943 de la misma receptoría (parcelas 476 y 477, respectivamente).

Que el bien tiene una superficie de mensura de 63 has 358.73 m<sup>2</sup> y colinda al Norte, con Luis Emilio Forneron, Ruben Aníbal Houriet, Graciela Alicia Forneron (padrón 83130), al Este con Eusebio Romero (padrón 1263) y con Esteban Reffort (padrón 1223); al Sur con Paulino Solas, Héctor Raúl Solas, Esther Mabel Etcheverry (padrón 80944) y al Oeste con calle pública; todo según plano de Mensura N° 9/41/08 confeccionado por el Agrim. Walter Rodrigo Urquiza.

Sostiene que ha poseído en carácter de dueño el inmueble base de la presente acción y que el tiempo de posesión efectiva sobre ese bien excede los veinte años que la ley exige para adquirir el dominio por prescripción. Que concretamente adquirió la posesión del inmueble en cuestión por boleto de compraventa suscripto con uno de los titulares registrales, el Sr. Rubén Aníbal Houriet en fecha 23 de febrero de 1989, que en esa oportunidad el Sr. Houriet actuó por sí y en representación de los restantes titulares registrales.

Que esa operación de compraventa tuvo por objeto un bien inmueble de mayor extensión pero que la compra fue hecha en interés propio y de un tercero, el Sr. Andrés Blanco, quien se encargó de efectuar los pagos comprometidos a los vendedores. En virtud de la compra efectuada en conjunto, el actor y el Sr. Blanco resolvieron la inmediata subdivisión del bien, por lo que cada uno recibió el cincuenta por ciento de los derechos y acciones que

*Poder Judicial San Luis*

acababan de comprar y precedieron a la subdivisión en dos parcelas prácticamente idénticas (63 has para el actor y 62 has para Blanco) siendo dicha subdivisión instrumentada por el Agrimensor Aguilar en plano 9/9/92.

Funda en derecho (arts. 2384,3947, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil; arts. 24 y 25 de la Ley 14.159)

Ofrece prueba y acompaña documental.

Que en fecha 07/09/2010 contesta vista la Sra. Agente Fiscal, titular de Fiscalía N° 1 que atento el informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Ministerio de Hacienda Pública de la Provincia de San Luis, las parcelas de referencia no afectan inmuebles Fiscales Urbanos de la Provincia de San Luis.

Que con fecha 30/11/2011 se tiene por promovida demanda por posesión veinteañal, que tramitará según las normas del proceso ordinario y se emplaza a los demandados Sres. LUIS EMILIO FORNERON, RUBEN ANIBAL HOURIET Y GRACIELA ALICIA FORNERON y sus herederos y/o a quienes se consideren con derecho al dominio del inmueble relacionado para que dentro de quince días comparezcan a tomar la intervención que les corresponda, bajo apercibimiento de designarse a la Señora Defensora de Ausentes para que los represente. Asimismo se ordena la publicación de edictos.

Que a fs. 131/140 se acompañan constancias de publicación de edictos y publicación en el Diario de La República (25/04/2013 y 28/08/2013, respectivamente).

Que en fecha 14/03/2014 se corre vista a la Defensora de Ausentes.

Que en fecha 02/09/2020 comparece la Sra. ELSA EDIT JAIME DNI 12.766.030, con el patrocinio letrado de las Dras. ERICA LETICIA CORIA y KATHERINA DESIREE LECUMBERRY, en su carácter de conyuge supérstite del actor. Acredita el fallecimiento del Sr. Solas y el vínculo matrimonial entre ambos, otorgándosele la participación que por ley le corresponde en fecha 07/09/2020.

Que en fecha 22/03/2021 comparece la Dra. KATHERINA DESIREE LECUMBERRY en su calidad de apoderada de la Sra. Jaime.

#### Notificación de demandados

Que en fecha 20/12/2021 comparece la Sra. GRACIELA ALICIA FORNERON, DNI N° 11.321.173, con el patrocinio letrado de la Dra. María Laura Petrino y manifiesta que se allana lisa, incondicional y efectivamente a la demanda de posesión veinteañal en todos sus términos y respecto del inmueble individualizado en la misma, en los términos del artículo N° 307 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia. Solicita eximición de costas.

Que en fecha 13/09/2023 la Dra. ALEJANDRA JUDITH GUERRA ABADIE, Defensora Oficial, en lo Civil, Comercial, Laboral y Ambiental, a intervención de ley (19-09-2018) , en los términos del Art. 343, 2° párrafo del C.P.C. y C., respecto de las personas cuyos domicilios se ignoran y que han sido citadas por edictos, y en concordancia por lo establecido en el Art. 17 de la Ley orgánica del Ministerio Público, inc. b), y en armonía con el Art. 917 del C.P.C. y C.

## *Poder Judicial San Luis*

Que en fecha 22/07/2024 se recibe la causa a prueba atento existir hechos controvertidos que deben ser objeto de comprobación, fijándose fecha de audiencia preliminar prevista en el art. 360 del C.P.C.C. la que es celebrada en fecha 15/08/2024 proveyéndose la prueba ofrecida por la parte actora.

Que en fecha 02/10/2024 se celebra Audiencia de Vista de Causa, clausurando el periodo probatorio e incorporándose alegatos de la parte actora.

Que en fecha 12/12/2024 el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales contesta la vista ordenada manifestando que dicha oficina no tiene objeciones que formular al pago de tasa efectuado.

Que en fecha 12/03/2025 se llaman AUTOS PARA 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 los juicios pendientes con excepción de los trámites, diligencias y plazos que hayan tenido principio de ejecución o empezado su

curso, los cuales se registrarán por las disposiciones hasta entonces aplicables. (Disposiciones transitorias- vigencia temporal. Art. 938), como lo es el presente proceso iniciado en fecha 30 de diciembre de 2009; y el cumplimiento de los requisitos sustanciales, previstos en el Código Civil Argentino, aplicable en consideración al momento en que se inició la posesión.

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

En esa dirección la actora acompaña plano de mensura actualizado para tramitar el título de dominio por usucapión, el que fue acompañado con la documental de demanda en fecha 26/05/2010 (fs. 10/11) y original reservado en Secretaría, registrado provisoriamente en fecha 17/10/2008 bajo el número 9/41/08, confeccionado por el Ing. Agrimensor J. Walter Rodrigo Urquiza. Dicho inmueble posee inscripción dominial que consta en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 8 de Dupuy (ley 3236) Folio 446 N° 2148 con una superficie de 63 has 358,73 metros cuadrados según datos del plano.

A fs. 15 a 19 (26/05/2010) se agregó Informe Catastral de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, 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. 1°.

En fecha 24/08/2010 (fs. 116 y 117) obra agregado avalúo fiscal actualizado y a fs. 8 obra agregado el pago de la tasa de justicia, con la conformidad del OCT de fecha 12/12/2024.

Ello sumado al informe sobre las condiciones de dominio emitido por el Registro de la Propiedad inmueble, agregado a fs. 19/20 y libre deuda emitido por la DPIP Área de Rentas (fs. 112/113)

Por último, se ha librado oficio N° 1102 al Registro Electoral San Luis surgiendo del informe glosado a fs. 125/128 que los demandados no se encuentran inscriptos en el Registro Electoral distrito San Luis (09/11/2011). Que se ha cumplimentado con el art. 909 inc. 3 del CPCC.

**3) Requisitos sustanciales. Elementos constitutivos de la posesión. Valoración de la prueba compuesta** En este sentido el artículo 2351 del Código Civil Argentino determinaba “*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. En el mismo sentido fue regulado el instituto en el art. 1909 del C.C.y C.N.

Resulta necesario recordar en relación a la naturaleza jurídica de la posesión, que en nuestra normativa 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.

La Inspección Ocular se ordenó librando oficio al juez de paz lego de la localidad de Arizona a fin de que se constituya en el inmueble objeto de autos y proceda a constatar sus condiciones. Así el acta de inspección ocular llevada a cabo el 17 de abril de 2024 reza *“cuando llegamos al ingreso del mismo por calle pública nos encontramos con una tranquera de madera sin candado cerrada solo con una cadena con gancho, por lo que, con la autorización del Sr. Elías Solas quien manifiesta ser hijo de Héctor Raúl Solas, abre la tranquera e ingresamos al mismo. Se observa que el inmueble está cercado con alambres de 6 hilos, se observa la presencia de ganado vacuno (vacas y toros), un molino y una bebedora, que según Elías Solas provee de agua al ganado.... También se logra ver una tranquera que une el campo en cuestión con el campo que colinda al Sur (campo del abuelo de Elías Solas)... por todo lo que se tiene a la vista, se observa que el campo*



## *Poder Judicial San Luis*

*está en funcionamiento de producción y en buen estado de conservación...”*

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. JUAN ANDRES PEREYRA DNI N° 27.167.763 declara en audiencia de vista de causa de fecha 02/10/2024 que conoce al actor Sr. Solas, de la localidad del pueblo, que es Arizona en San Luis; que lo conoce desde pequeño, desde chico, desde que tiene uso de razón. Que el campo del Sr. Solas esta a 2.5, 3 kilómetros del pueblo. Que la Estancia se llama La Sabina, se dedican al ganado, vacas de cría. Que el dueño del campo es Solas, y que desde que el testigo tiene uso de razón el dueño del campo es Solas, que el testigo tiene 45 años. Que hoy continúa allí su esposa porque él ha fallecido.

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. Será especialmente considerado el pago por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoque la posesión.

*“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 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 el pago más o menos regular de los impuestos y tasas que afecten al inmueble en cuestión.

En este caso particular, amén del allanamiento formulado por la demanda Sra. Forneron, lo cierto es que la documental no ha sido desconocida por los restantes codemandados, quienes habiendo sido citados a reconocer documentos no han comparecido pese a estar debidamente notificados, razón por la cual debo considerar como auténtica la totalidad de la documentación incorporada válidamente al proceso.

## *Poder Judicial San Luis*

En este caso se acompañan comprobantes de pago de del Impuesto Inmobiliario (Dirección Provincial de Rentas) correspondiente al inmueble rural base de la presente acción, desde marzo de 1989 hasta marzo de 2009.

Se acompañan contrato Boleto de Compraventa en original celebrado el día 23 de febrero de 1989 entre Ruben Aníbal Houriet por sí y en representación de los Sres. Luis Emilio Forneron y Graciela Alicia Forneron y el Sr. HECTOR RAUL SOLAS L.E. Nº 6.817.826 teniendo como objeto el inmueble de marras, de donde surge que el vendedor le entrega la posesión al comprador, actor en los presentes obrados.

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 las actoras, 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 veinte años y las demás condiciones legales para adquirir el dominio por la vía intentada.

Las pruebas arrimadas 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 arrimadas 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 realizados por el actor, 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 contrato de compraventa, 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 los actores para adquirir por prescripción adquisitiva veinteñal el inmueble descrito en el memorial de demanda.

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

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

**RESUELVO:**

1) Hacer lugar a la demanda de posesión veinteñal iniciada por el Sr. HÉCTOR RAÚL SOLAS LE N° 6.817.826

*Poder Judicial San Luis*

en contra de los Sres. LUIS EMILIO FORNERON, RUBEN ANÍBAL HOURIET y GRACIELA ALICIA FORNERON.

2) Declarar que el Sr. HÉCTOR RAÚL SOLAS LE N° 6.817.826 ha adquirido en fecha 23/02/2009 por prescripción adquisitiva el inmueble que posee desde el 23/02/1989 ubicado en calle pública s/n de la localidad de Arizona, partido de Pueyrredón, Departamento Gobernador Dupuy, de esta Provincia de San Luis, identificado catastralmente con el padrón N° 83129 de la receptoría Anchorena, inscripto al Tomo 8, Ley 3236 Dupuy, Folio 446, Número 2148 en el Registro de la Propiedad Inmueble e individualizado como parcela "687", en el plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el n° 9/41/08 en fecha 17/10/2008 con una superficie de 63 has, 358,73 metros cuadrados según datos del plano, limitando al Norte, con Luis Emilio Forneron, Rubén Aníbal Houriet, Graciela Alicia Forneron (padrón 83130), al Este con Eusebio Romero (padrón 1263) y con Esteban Reffort (padrón 1223); al Sur con Paulino Solas, Héctor Raúl Solas, Esther Mabel Etcheverry (padrón 80944) y al Oeste con calle pública;

3) 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.).

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-

STJSLSA-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.