

# PODER JUDICIAL DE SAN LUIS

EXP N° 299152/16

OLIVERA HUGO DANIEL Y CONSTANTINI MARCELA C/ BARBEITO DE LUCERO Y OTROS S/ POSESION"

## SENTENCIA DEFINITIVA N° 142/2025

SAN LUIS, DOS DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICINCO

**AUTOS Y VISTOS:** Los autos caratulados: "**OLIVERA HUGO DANIEL Y CONSTANTINI MARCELA C/ BARBEITO DE LUCERO Y OTROS S/ POSESION" EXP N° 299152/16**, traídos ante mí despacho para dictar sentencia definitiva, de cuyo examen:

**RESULTA:** Que a fs. 24/26 se presentan los Sres. HUGO DANIEL OLIVERA, DNI N° 14.888.090 y MARCELA CONSTANTINI, DNI N° 14.163.361 a través de su apoderado, Dr. Emilio Bertín y promueven demanda de usucapión en contra de MARIA FELISA BENJAMINA BARBEITO DE LUCERO; NICOLASA LUCERO; BERNANRDA LUCERO; JUANA LUCERO y DEOLINDO CHADA, titulares registrales del inmueble ubicado en calle San Martín N° 655, Banda Norte . El Volcán, Chorillo, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, identificación catastral Padrón N° 3226, Receptoría Capital, parcela 132 según plano confeccionado por el Agrim Víctor Rivero, aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 1/739/13, cuyo inmueble tiene una superficie de 1.566, 53 ms y que según plano limita al Norte, Este y Oeste con María Felisa Benjamina Barbeito de Lucero, Cayetana Lucero Cruz Lucero, Nicolasa Lucero, Bernarda Lucero, Juana Lucero y Deolindo Chada – Padrón 3226 de recep capital; al sur limita con calle San Martín- Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 37 de Capital – folio 464 – N° 5791; tomo 91 de Capital, Folio 303 N° 12377; Tomo 26 ley 3236 de capital, Folio 252, N° 9007.

Manifiesta que el inmueble que se pretende usucapir corresponde a la "PARCELA 132" según Plano confeccionado por el Agrimensor Víctor D. Rivero y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 1/739/13. -al Norte-

TREINTA Y SEIS METROS TRECE CENTÍMETROS (36,13 m) –entre los puntos 1 y 2-; -al Este CUARENTA METROS NUEVE CENTÍMETROS (40,09 m) –entre los puntos 2 y 3-; TREINTA METROS DIECISIETE CENTÍMETROS (30,17 m) –entre los puntos 3 y 4-; Con frente a calle San Martín s/n Banda Norte –al Sur-, de DIECISEIS METROS DIECISIETE CENTÍMETROS (16,17m) –entre los puntos 4 y 5-; -al Oeste VEINTINUEVE METROS CUARENTA Y NUEVE CENTÍMETROS (29,49m) –entre los puntos 5 y 6; y DOS METROS SETENTA Y DOS CENTÍMETROS (2,72m) –entre los puntos 6 y 1. El mismo afecta parcialmente el título y el padrón 3236 de la Receptoría Capital (Superficie: 1566,53 m<sup>2</sup>) ambos a nombre de María Felisa Benjamina Barbeito de Lucero, Cruz Lucero, Cayetana Lucero, Nicolasa Lucero, Bernarda Lucero, Juana Lucero y Deolindo Chada. La parcela 132 se superpone a las Parcelas 6, 7 y 8 del plano 11696 realizado por el Ing. Civil Rodolfo Rowe aprobado por la dirección de Catastro el 3 de febrero de 1978.

Relata que los titulares registrales del inmueble de 6 has 1860 m<sup>2</sup>, representados por el Dr. Juan Cristóbal Barbeito, el día 21 de Junio de 1984, cedieron derechos hereditarios sobre una superficie de DIECISEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (16.674 m<sup>2</sup>) a la Sra. ROSA AMALIA CARRASCO, incluyendo una casa-habitación. Tal como se acredita con el CONVENIO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS HEREDITARIOS con firma certificada por ante la Escribana Celestina E. Cortines, que en original y copia se acompaña.

Refiere desde entonces la Sra. CARRASCO ingresó en la posesión comenzando a pagar impuestos, a realizar mantenimiento y mejoras en el inmueble. Inclusive encargó al Sr. Hugo Daniel Olivera quien realizó la administración del mismo por encargo de la Sra. CARRASCO.

Aduce que el día 23 de diciembre de 1991, la Sra. ROSA AMALIA CARRASCO, cedió al Sr. HUGO DANIEL OLIVERA los derechos que le correspondían sobre TRES PARCELAS -5, 6 y 7 de 519,30 metros cada una, Según Plano 11696 confeccionado por el Ing. Rodolfo Rowe el 3 de febrero de 1978- de terreno con todo cuanto contenían edificado, clavado, plantado y adherido al suelo y lo que les es anexo. Dentro de dichas parcelas se encuentra una casa habitación compuesta por dos dormitorios, galería y baño con instalación de luz y agua corriente. En el mismo instrumento se deja constancia que el comprador recibe la posesión material de las parcelas objeto de la

venta libre de toda ocupación. En dicho acuerdo las partes acordaron que el pago del impuesto lo pagarían en forma proporcional, 70% la vendedora y 30% el comprador, ya que compartían el mismo padrón en rentas. De todos modos, tal como surge del Plano aludido 11696 el inmueble que comenzaron a poseer los actores en diciembre de 1991 quedó absolutamente deslindado e individualizado.

Manifiesta que ejercen la posesión PÚBLICA, PACÍFICA, NOTORIA, CONTINUA E ININTERRUMPIDA con ANIMO DE DUEÑO desde el 23 de diciembre de 1991. Es decir hace más de 25 años. Pero cabe anexar la posesión que ostentara la cedente, que data de año 1984, con lo cual el tiempo de posesión supera ampliamente los 32 años. No obstante dejar en claro que las sucesivas posesiones que se anexan deben remontarse a la de los titulares registrales que la cedieron de plena conformidad. Por tanto jamás existió contradicción en la posesión.

Sostiene que la posesión de los titulares registrales se trasladó en toda su plenitud a la Sra. CARRASCO, y de esta en menor superficie se trasladó al actor y a su esposa, MARCELA CONSTANTINI.

Respecto a los hechos y actos posesorios, relata que el día 30 de enero de 1992 el actor recibió una nota de la Dirección Provincial de Ecología y Forestación – Nota N° 039 -DPEyF-92, según la cual acusan recibo de la denuncia que el mismo actor realizó el 20/01/1992, cuando personal de SESLEP, realizando limpieza del tendido eléctrico en la zona de El Volcán, produjo daños sobre los árboles encontrados en la propiedad del actor.

Expresa que el día 7 de marzo de 1994 el Sr. HUGO DANIEL OLIVERA, le alquiló la propiedad al Sr. GUERRERO NEMENCIO REYES y a la Sra. PARIS PERONI TEODOLINA. Contrato que anexo en original sellado y en copia. En su total señorío sobre el inmueble dispone el arrendamiento en favor de las personas señaladas, lo que denota EL ANIMO DE DUEÑO.

Manifiesta que desde el año 1991 los actores pagaron la parte proporcional de los impuestos, cuyos recibos originales posee la Sra. CARRASCO –quien debía pagar el 70%- Afirma que según surge de la constancia de libre deuda emanada de la Cooperativa da Agua Potable y otros Servicios de El Volcán, el Sr. HUGO DANIEL OLIVERA, con domicilio en calle San Martín N° 655 banda Norte, de la localidad de El Volcán, es USUARIO DESDE EL 23 DE DICIEMBRE DE 1991.

Acompaña Plano confeccionado por el Agrimensor Víctor D. Rivero y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 1/739/13, cuya fecha de registro provisoria data del 2/09/2014, encontrándose vigente según Art. 16 del Decreto Reglamentario N° 945 MHO-2009.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

En actuación digital de fecha 21/12/2016 se ordenan oficios a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, a efectos de que informe: a) La inscripción de dominio del inmueble; b) Si el plano de mensura nº 1/739/13 afecta tierras fiscales; c) Certificado de Registración Catastral correspondiente al inmueble empadronado, indicando nombre, documento de identidad y domicilios reales o fiscales; y al Registro de la Propiedad Inmueble a efectos de que informe sobre las condiciones de dominio del inmueble que se pretende usucapir, en el que conste: a) Descripción del inmueble; b) Datos de individualización del o los propietarios y/o quienes sean titulares de otros derechos reales que afecten ese dominio.

En actuación digital de fecha 02/05/2018 acompaña el correspondiente Estudio de Título.

En actuación digital de fecha 19/06/2017 adjunta contestación de oficio de la Dirección de Castro y Tierras Fiscales en el que informa que no afecta tierras fiscales y detalla los colindantes.

En actuación digital de fecha 08/10/2018 acompaña oficio diligenciado ante el Registro de la Propiedad Inmueble y en actuación de fecha 12/10/2018 se ordena oficio a Secretaría Electoral Provincial y a la Secretaría Electoral Nacional) a fin de que informen el domicilio de: BARBEITO DE LUCERO MARIA FELISA BENJAMINA, LUCERO CRUZ, LUCERO CAYETANO, LUCERO NICOLASA, LUCERO BERNARDA, LUCERO JUANA YCHADA DEOLINDO; Asimismo, se libra oficio al Registro de Juicios Universales a fin de que informe si registra la apertura del juicio sucesorio de: BARBETITO DE LUCERO MARIA FELISA BENJAMINA, LUCERO CRUZ, LUCERO CAYETANO, LUCERO NICOLASA, LUCERO BERNARDA, LUCERO JUANA Y CHADA DEOLINDO.

En actuación digital de fecha 19/10/2018 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales informando que no existe proceso sucesorio abierto de ninguna de las personas solicitadas.

En actuación digital de fecha 22/08/2019 obra OFR 299152/2 de Secretaría Electoral Nacional efectuando informe o respecto a cada uno de las personas solicitadas.

En actuación digital de fecha 14/12/2019 se tiene “ por promovida demanda POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de BARBETITO DE LUCERO MARIAFELISA BENJAMINA, LUCERO CRUZ, LUCERO CAYETANO, LUCERONICOLASA, LUCERO BERNARDA, LUCERO JUANA Y CHADA DEOLINDO 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).-De la misma córrase TRASLADO por el término de QUINCE DIAS a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble sito en calle San Martín 655, Banda Norte de la localidad de El Volcán, Chorillo, del Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Padrón 3226 de Receptoría Capital, individualizado como parcela 132 del plano de mensura N° 1/739/13, inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 37 de Capital, Folio 464, Número 5791 y al Tomo 91 de Capital, Folio 303, Número 12377 (Ley 3236), Folio 252, Número 9007, para que comparezcan a estar en derecho y a constituir domicilio legal en el radio del Juzgado, opongan excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse.

En actuación digital de fecha 14/09/2021 se acompaña publicación de edictos de los que informa Secretaría en fecha 03/12/2021; y en actuación digital de fecha 09/12/2021 se designa al Sr. Defensor Oficial de Pobres, Encausados y Ausentes para que lo/s represente en este proceso de conformidad con lo que dispone el art. 343 C.P.C. sin perjuicio de que el nombrado funcionario trate de hacer llegar a conocimiento del/los interesado/s la existencia del juicio.

En actuación digital de fecha 14/12/2021 el Sr. Defensor, previo a sumir, solicita se cumpla con la notificación a colindantes, aclarando el actor, en fecha 04/02/2022, que no es posible citar a los colindantes del inmueble en cuestión ya que estos son los

mismos que los demandados, y que Secretaría Electoral Nacional informó que en su mayoría se encuentran fallecidos y sin saber exactamente si se trata de idénticas personas ya que es imposible conseguir número de DNI.

En actuación digital de fecha 10/02/2022 el Sr. Defensor hace expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C. para contestar después de producida la prueba, solicitando que en esa oportunidad se le corra traslado de la misma.

En actuación digital de fecha 17/02/2023 se procede a la apertura de la causa a prueba produciéndose la siguiente, según informe de prueba de Secretaría de fecha 08/03/2024:

**Parte Actora:**

**DOCUMENTAL:** Se la tuvo presente en fecha 17/2/2023.-**TESTIMONIAL:**

EDGARDO BONA: Obrante en audiencia video grabada de fecha 25/10/2023.-

ALEJANDRO STURNIOLO: Obrante en audiencia video grabada de fecha 25/10/2023.-

CARLOS EDUARDO REILE: Obrante en audiencia video grabada de fecha 25/10/2023.-

MARIA VIRGINIA CHADA: Obrante en audiencia video grabada de fecha 25/10/2023.-

**INSPECCION OCULAR :** Obrante en fecha 11/8/2023.-

**PERICIAL EDILICIA:** Obrante en fecha 25/7/2023.-

**INFORMATIVA:** EDESAL Obrante en fecha 29/3/2023.-

En actuación digital de fecha 22/03/2024 se clausura el período de prueba y se ponen autos para alegar, agregándose el alegato de parte actora en actuación de fecha 19/04/2024.

En actuación digital de fecha 11/08/2023 obra OFR 299152/4 de acta de

constatación de colocación de cartel efectuado por la Jueza de Paz de la localidad.

En actuación digital de fecha 23/12/2023 contesta demanda el Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes no formulando objeciones legales a la acción interpuesta.

En actuación digital de fecha 09/05/2024 el Órgano Contralor de Tasas Judiciales no formula objeciones a la tasa de justicia abonada en autos.

En actuación digital de fecha 13/02/2025 se llaman autos para sentencia, los cuales se encuentran firmes y consentidos

**Y CONSIDERANDO:** I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163º inc. 6º del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis. - Que siendo propósito del suscripto arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas rendidas, esto es, una sentencia justa y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados en la causa, dado que todo derecho deriva de un hecho y que la naturaleza del hecho hace a la naturaleza del derecho.

- II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N° 26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1º de agosto de 2015.- En tal sentido el artículo 7º de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...".-

En cuanto a la usucapación inmobiliaria, se mantiene la prescripción larga y la breve (arts. 1898 y 1899). Para la larga se establece, al igual que en el Código derogado, un plazo de posesión de 20 años. En la breve, 10 años. Claro está que en esta última modalidad se requiere de justo título y buena fe. La posesión exigida para prescribir, sea en la usucapión decenal, sea en la veintenial, "debe ser ostensible y continua" (art. 1900).- También continúa en vigencia de la Ley 14159 y más específicamente de su art. 24 en cuanto a las directivas que deben cumplirse en el trámite del proceso de usucapión. -

De todos modos, en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que, tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).- Sumado a que -por la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio- la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a que se pretende obtener un título con validez erga omnes y en ello está interesado el orden público (cfr. CLAUDIO M. KIPER – MARIANO C. OTERO, "Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2º ed., pág. 281).-

III.- Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín "usucapere", "usus" (uso) y "capere" (tomar o hacerse de la cosa), entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva equivalente a usucapión ó prescripción liberatoria equivalente a prescripción propiamente dicha).-

Que, el art. 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, "*Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes*".-

El art. 1897 establece "*Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley*"; y el art. 1899, "*Prescripción*

*adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años...”.-*

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con “*animus domini*”, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Se entiende que “*Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no*”. (art. 1909), circunstancias todas que deben ser comprobados acabadamente con los medios de prueba previstos, tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.- Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba. –

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de merituar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24º inc. c) del la Ley 14.159 que “se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”.- La jurisprudencia al respecto señala que: “A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deberá ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente

considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24, ley 14.159).

Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados." (CNCiv., sala D, 28- 2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCACION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzel - Culzoni, pag. 356).-

IV).- Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos.

Respecto a, la prueba producida en la causa por la parte actora, en este caso concreto la documental ofrecida, que obra agregada en copias en el expediente papel y reservada en Secretaría, según cargo de fs 27.

**Prueba documental:** consistente en BOLETO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS POSESORIOS, de fecha 21 de junio de 1984, con certificación notarial de la Escribana Celestina Cortinez mediante el cual los titulares registrales le ceden sus derechos a Rosa Carrasco de la posesión de una fracción de 16.674 m2; en dicha calidad luego la Sra. Carrasco le cede a los actores la fracción de 1566,53 m2 objeto de esta usucación.-

También, CESIÓN DE DERECHOS de fecha 23 de diciembre de 1991 en original con certificación de firmas de Esc. Celestina Cortinez. Mediante éste instrumento, la Sra. ROSA AMALIA CARRASCO, cedió al Sr. HUGO DANIEL OLIVERA los derechos sobre el inmueble objeto de éstos autos, y a partir de ésta fecha (23/12/1991) el que luego junto a su esposa, MARCELA CONSTANTINI como COPOSEEDORA con la cual contrae matrimonio el 6 de febrero de 1999. Cabe destacar que en el documento suscripto se refiere a la casa habitación en el inmueble, compuesta por dos dormitorios, galería y baño con instalación de luz y agua corriente.

Sumado a Constancia Libre Deuda de Inmueble- copia: Impuesto Inmobiliario y Municipalidad -ambos del año 2016 y Constancia de pago de Impuesto Inmobiliario – anticipo - de fecha 15/06/2001

Se agregaron Factura N° 0001-00136454 pago de deuda Cooperativa de Agua Potable del año 2016. A nombre del actor Olivera Hugo Daniel y Nota original N° 039 de la Dirección Provincial de Ecología y Forestación de fecha 30/01/1992 dirigida a

Olivera Hugo, respecto a la existencia de un daño sobre la forestación existente en el inmueble, respecto a depredación de árboles por personal de SESLEP.-

Acta de matrimonio entre los actores número 60 y en copia certificada.-

Contrato de locación original de fecha 7/03/1994 por el cual el Sr. Olivera alquila el inmueble a favor del Sr. Guerrero Nemecio Reyes y a la Sra. Paris Peroni Teodolinda. Dicho contrato cuenta con constancia de pago de impuesto de sellos de fecha 7/3/1994.

**Prueba Informativa:** Obran: Oficio la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales que informa “*Sobre la base de antecedentes y Registro Gráfico obrantes en este Departamento, referido al pedido de informe del inmueble individualizado como parcela "132" del Plano de Mensura, a los efectos de tramitar el título de propiedad por Prescripción Adquisitiva N° 1-739-13, del partido del Chorrillo, que afecta al padrón N° 3226, Receptoría Capital, según datos consignados por el profesional interveniente, ordenado por Hugo Daniel Olivera y Marcela Constantini, confeccionado por el Ing. Agrimensor Víctor Rivero y registrado provisoriamente el 2 de septiembre de 2014. Se informa: NO AFECTA INMUEBLES FISCALES registrados catastralmente a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.*”

Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, en el que informa respecto a titularidad registral, ubicación como así también colindantes del inmueble a usucapir.

Plano de mensura en original N° 1/739/13 , obrante a fs. 9 de autos, confeccionado por el Agrimensor Victor D. Rivero, Mat. N° 295 - C.A.S.L. en el cual consta la delimitación del inmueble sujeto a usucapión

En lo que respecta a las boletas de pago de impuestos acompañadas en autos si bien no resultan relevantes a los fines de acreditar el tiempo de la posesión, contribuyen a integrar la eficacia probatoria de las mismas. Y aquí es necesario destacar que la parte actora ha acompañado documental que data de 1984 y específicamente el boleto de compraventa en original de fecha 1991 por el cual la anterior poseedora le transmite sus derechos posesorios, habiendo transcurrido desde la firma de dicho boleto más de tres décadas.

Asimismo, señalo que la documental detallada – que tengo a mi vista – no ha sido discutida en autos.

**Prueba testimonial:** Se recepcionaron las declaraciones testimoniales ofrecidas

por la parte actora.-

Así prestaron juramento los testigos: EDGARDO BONA; ALEJANDRO STURNILO; CARLOS EDUARDO REILE y MARIA VIRGINIA CHADA, todas obrantes en audiencia video grabada de fecha 25/10/2023.-

Así el testimonio de la Sra. Virginia Chada dice que le consta como vecina desde la infancia que el inmueble objeto del litigio está en posesión de los actores Olivera y Constantini. Es propietaria del inmueble vecino, por haberlo recibido de su padre y por haberlo frecuentado desde hace más de 20 años. Se refiere a las mejoras realizadas por Olivera.

El testigo Carlos Eduardo Reile dice que conoce el inmueble como perteneciente al señor Olivera y a Constantini como asimismo sabe de las mejoras realizadas por el Sr. Olivera durante varios años.

La testimonial de Alejandro Sturniolo y de Edgardo Bona manifiestan conocer el inmueble como que es de Olivera y Constantini desde hace más de veinte años.

Cabe destacar que los testigos, en su mayoría, son personas de la zona, vecinos de la localidad, cuyas declaraciones han sido contestes y sostienen lo expuesto por la parte actora, conocen el inmueble, señalan que es de Olivera y su esposa, y que los conocen desde hace muchos años. Son testimonios coincidentes en afirmar no solo el extremo de la posesión alegada por los accionantes sino también que la misma se ha manifestado en forma pública desde hace varios años.

Con relación a esta circunstancia expresa la doctrina 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 acreditarla antigüedad en la posesión”* (Beatriz Arean, ‘Juicio de Usucapión’, 3<sup>a</sup> ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, pág. 331).-

En relación al presente medio probatorio, *“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”* (Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2<sup>a</sup> Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 in re Corvalán,

Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros, Publicado en La Ley Online).-

*“Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios”. (cfr. CNCiv., Sala E, “Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria”, 21/11/95).*

La jurisprudencia sostiene que: *“En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran”.* (CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296 ).-

**Inspección ocular:** Es importante tener presente la inspección ocular que obra en OFR de fecha 11/08/2023, efectuada por Juez de Paz dice textualmente: *“me constituyo en ellugar por él indicado y siendo recibida por el Sr. OLIVERA CARLOS DANIEL, quien manifiesta ser hijo de OLIVERA HUGO DANIEL”...continúa... “el inmueble se encuentra cerrado con alambre de tres hilos, consta una vivienda completamente amoblada, de tres habitaciones, baño completo, cocina comedor, galería de ingreso con parrilla chulengo y una cochera en la parte de atrás realizada en hierro y chapa. Se visualiza medidor de luz monofásico serie N° 111089. Se adjuntan DNI del Sr Olivera Carlos Daniel y 17 fotografías que fueron tomadas en el lugar”.*

Y *“si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas”* (CC0203 LP 94701 RSD-70-1 S 22-5-1, Juez FIORI (SD), Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión, obs. del fallo: Cám. 1ra., Sala III, La Plata, causa 149.808, RSD. 228/72, Mag. Votantes: Fiori-Billordo).-

**Prueba edilicia:** Realizada por el Arq. Gustavo F. Cioffi, C.A.S.L. 339, la que dice”

**Antigüedad y sistema constructivo original:** La construcción, por su tipo de sistema constructivo visible, fue realizada entre los años 1930 y 1940. Se observa un basamento tipo calicanto y muros construidos con ladrillo cocido asentados en argamasa de cal. Los revoques son a la cal y la estructura de las cubiertas de techos es con rollizos de madera "limpiados con hachuela", todo típico de la época. **Medidor de energía eléctrica:** El medidor de energía eléctrica data del año 1997, según informe de la empresa proveedora del servicio. Está a nombre del Sr. Olivera desde el 1 de septiembre de 1994. **Remodelaciones y modificaciones a lo largo del tiempo:** Se constata que la construcción fue remodelada en diferentes etapas: La cubierta metálica original fue reemplazada por chapa nueva. Los techos de madera interiores, que solían blanquearse a la cal, han sido limpiados y ahora exhiben la madera a la vista...."

Concluyendo, debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años, por lo que lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien.

Es así que consta y surge que de la prueba producida; de las testimoniales realizadas, que los actores ejercen la posesión desde hace muchas décadas, siendo coincidentes los testimonios en que conocían la existencia de un inmueble en posesión por parte de los actores, refiriendo las construcciones en ella. Que de la prueba documental acompañada se acredita plenamente la posesión del actor sobre este bien, los que datan de hace muchos años teniendo por lo tanto suma importancia y relevancia en acreditar en forma clara y evidente la posesión ejercida y ejerce sobre este bien la parte actora.

En cuanto a la inspección ocular se acredita mediante a constatación efectuada por Juez de Paz, la situación del bien, las construcciones en el lugar, plantaciones, cierre perimetral, medidor de luz.-

Respecto a la pericial edilicia da cuenta de la existencia de las mejoras, modificaciones, ampliaciones, etc., actos materiales que implican posesión y ánimo de dueño. Asimismo, con esta pericial se permite obtener elementos de prueba como la

existencia de materiales en la construcción que datan de varias décadas de antigüedad

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y pública, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 1909 del precitado ordenamiento jurídico), por lo cual corresponde que la demanda incoada prospere del modo en que se ha planteado.

En consecuencia, corresponde concluir que en autos se encuentra acreditada la posesión argüida, por el tiempo exigido por ley y que la misma ha sido ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con *animus dominus*.-

Que es dable destacar que en el presente proceso se proveyeron diversas medidas para lograr poner en conocimiento de la parte demandada y quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble, no habiendo comparecido persona alguna. Sin perjuicio de ello, los intereses de los demandados se vieron resguardados con la intervención en su representación del Sr. Defensor de Pobres y Ausentes, quien al contestar demanda no formuló objeciones.

Por todo ello, conforme el análisis de la prueba aportada por la actora, corresponde hacer lugar a la demanda en todas sus partes.-

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C. principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

**FALLO: 1º) HACER LUGAR** a la demanda articulada por los Sres. HUGO DANIEL OLIVERA, DNI N° 14.888.090 y MARCELA CONSTANTINI, DNI N° 14.163.961, declarando que los mencionados han adquirido por **PRESCRIPCION ADQUISITIVA** (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en la Provincia de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, calle San Martín N° 655, Banda Norte . El Volcán, identificación catastral Padrón N° 3226, Receptoría Capital, parcela 132 según plano confeccionado por el Agrim Víctor Rivero, aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 1/739/13, cuyo inmueble tiene una superficie de 1.566, 53 ms y que según plano limita al Norte, Este y Oeste con María Felisa Benjamina Barbeito de Lucero, Cayetana Lucero Cruz Lucero, Nicolasa Lucero,

Bernarda Lucero, Juana Lucero y Deolindo Chada – Padrón 3226 de receptoría capital; al sur limita con calle San Martín. Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 37 de Capital – folio 464 – N° 5791; tomo 91 de Capital, Folio 303 N° 12377; Tomo 26 ley 3236 de capital, Folio 252, N° 9007. Puntos: al Norte- treinta y seis metros trece centímetros (36,13 m) –entre los puntos 1 y 2-; -al Este cuarenta metros nueve centímetros (40,09 m) –entre los puntos 2 y 3-; treinta metros diecisiete centímetros (30,17 m) –entre los puntos 3 y 4-; Con frente a calle San Martín s/n Banda Norte –al Sur-, de dieciseis metros diecisiete centímetros (16,17m) –entre los puntos 4 y 5-; -al Oeste veintinueve metros cuarenta y nueve centímetros (29,49m) –entre los puntos 5 y 6; y dos metros setenta y dos centímetros (2,72m) –entre los puntos 6 y 1., todo según Plano N° 1/739/13

2º) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos. –

3º) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C..- A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; por Secretaría librese oficio al Juez de Paz que corresponda, a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

4º) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.-

**REGÍSTRESE. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.-**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por la Dra. Anabelia Imparato Torres, Jueza provisoria del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/2017, art. 9 STJSL y Memorándum N° 3/2016 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis).-

