

Poder Judicial San Luis

EXP 341854/19

"MAURE EDUARDO ANTONIO C/ JIJENA DE DESPOUY MARTA M. VIRGINIA S/ POSESIÓN"

San Luis, 24 de Septiembre del 2025.-

Proveyendo escrito digital remitido vía IOL N° 28444254 en fecha 04/09/25, por el/la Dr. / Dra. Alicia Escudero Gauna: Atento lo solicitado, constancias obrantes, y en virtud de lo normado por la Disposición Técnico Registral N° 007 – O.R.P.I -2006, la que en su art. 2 refiere que los datos correspondientes tanto al inmueble usucapido como así también de los nuevos adquirentes podrán “**...resultar de la sentencia o de otras constancias obrantes en el expediente...**”, en consecuencia y a los fines de proceder con la inscripción de la sentencia definitiva dictada en fecha 19/05/2025; **DISPONGO**: incorporar a la misma de los siguientes datos :

Adquirente del Dominio: MAURE EDUARDO ANTONIO argentino, nacido el 1 de noviembre de 1955, DNI N° 11.264.891, CUIL. N° 20-11264891-8, casado en primeras nupcias con la Señora Elsa Susana Barrault, DNI N° 16.179.910, Cuil 27-16179940- 1, argentina, nacida el 15 de febrero de 1963, domiciliados en Barrio Malvinas Argentinas, calle Luciano Guadagnini N°1386 de la Ciudad de San Luis. Proporción de adjudicación: 100% del inmueble

Datos del Inmueble: individualización parcelaria: **1)**
NOMENCLATURA CATASTRAL: 00-01-02-09-000026-000001.-
NOMENCLATURA TRIBUTARIA: - 12- 48634.- TIPO DE PARCELA: URBANA.
- ZONA DE UBICACIÓN: URBANA superficie de 397,41 mts.2.- y **2)**
NOMENCLATURA CATASTRAL: 00-01-02-09-000026- 000018.-
NOMENCLATURA TRIBUTARIA: - 12-48651.- TIPO DE PARCELA: URBANA.
- ZONA DE UBICACIÓN: URBANA Superficie de 357,45 mts2.- Ambas se

Poder Judicial San Luis

unifican en superficie total 754,83 mts²., parcela 37 del plano de mensura 1/352/2018. PARCELA 37, medidas: al Norte 33,21 mts, al Este 21,00 mts, al Sur 35,12 mts, al Oeste 16,63 mts, ochava Noroeste 6,00 mts.; linderos: al Norte Calle Carlos Pellegrini, al Este con propiedad de María Virginia Marta Jijena de Despouy padrón 12-48635, al Sur con propiedad de Eduardo Antonio Maure Padrón 12-48650, Oeste calle Capitán Guadagnini. Inmueble registrado a nombre de Marta Virginia María Jijena de Despouy, inscripción de dominio al Tomo 32 (Ley 3236) Folio 410 Numero 10230 departamento Juan Martin de Pueyrredón.-

A sus efectos librese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, cuya confección estará a cargo del interesado.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por la Dra. Gabriela Ramosca, Jueza del Juzgado Civil,/ Comercial y Ambiental Nº 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Nuevo Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo Nº 61/2017 y Memorandum Nº 3 de la Secretaría de Informática, Ley Nº IV-0086-2021 y Acuerdo Nº 373 del Excmo. S.T.J., Poder Judicial de San Luis.-

PODER JUDICIAL SAN LUIS

EXP 341854/19

“MAURE EDUARDO ANTONIO C/ JIJENA DE DESPOUY MARTA M. VIRGINIA S/ POSESIÓN”

SENTENCIA DEFINITIVA N° 124/2025

SAN LUIS, DIECINUEVE DE MAYO DE DOS MIL VEINTICINCO

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: “MAURE EDUARDO ANTONIO C/ JIJENA DE DESPOUY MARTA M. VIRGINIA S/ POSESIÓN”, EXP 341854/19, traídos ante mí despacho para dictar sentencia definitiva, de cuyo examen:

RESULTA: Que mediante actuación digital N° 11701610 se presenta el SR. EDUARDO ANTONIO MAURE, D.N.I. 11.264.891 con domicilio real en B° Malvinas Argentinas, calle Luciano Guadagnini N° 1386, Ciudad de San Luis, con el patrocinio letrado del Dr. EDUARDO ENRIQUE JURIOL, e interpone FORMAL DEMANDA POR POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de MARTA M. VIRGINIA JIJENA DE DESPOUY DNI 0.792.377 con domicilio real en Manuela Pedraza N° 3568, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el carácter de titular del dominio según inscripción registral.

Manifiesta que con fecha 11 de enero de 1994, mediante una cesión de derechos y acciones, debidamente firmado y sellado e intervenido por la Dirección Provincial de ingresos Públicos, adquirió un inmueble lindero a mi propiedad, compuesto de dos parcelas ubicadas en calle Carlos Pellegrini esquina Luciano Guadagnini S/N , San Luis, cuya superficie y demás datos surgen del plano de mensura debidamente aprobado el 12/11/2018 y firmado por el Agrimensor Guillermo Daniel Aguado, y se detallan a continuación: Inscripción de dominio al Tomo 32 , (Ley 3236) , Folio 410 N° 10320; Parcela 1 Padrón 48634 receptoría Capital; Parcela 2 Padrón 48651 receptoría Capital, Superficie Total 754,83 m2.

Nomenclatura catastral, Circunscripción San Luis, Cuadrante D3, Sección 9 Manzana 26 parcela 1 y 18.

Sostiene que el vendedor fue el Sr. Aníbal Roberto Pérez, quien adquirió las mismas del titular dominial Marta M. Virginia Jijena de Despouy en fecha 15 de junio del año 1987 y el 06 de julio del año 1987 respectivamente, debiendo realizar una cesión de derechos y acciones para transmitir la posesión que detentaba, al suscripto Eduardo Antonio Maure.

Expresa que el inmueble arriba descripto es poseído y lo sigue siendo en forma pública, exclusiva, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, posesión que mantengo a la fecha y que por la presente se intenta hacer valer.

Aduce que realizó actos posesorios pertinentes, como tomar posesión propiamente dicha del inmueble, la limpieza del mismo, ordenó su mensura, abonó los impuestos inmobiliarios y municipales, arreglo los linderos y alambrados, construyó una cochera doble y una pileta de material, de lo cual acompaña documental

Asevere que estos actos lo constituyen como único dueño del inmueble en forma pública y pacífica, y ante la presencia pública de todos los vecinos, y que surgirá indudablemente del relato que presenten en la declaración que como testigos, expresando que, NINGUNA PERSONA, se ha presentado a efectuar actos de titularidad o de dominio sobre el Inmueble, así como tampoco NADIE HA impedido el goce ininterrumpido que he venido ejerciendo sobre el Inmueble.

Señala que no solo detenta la posesión real y efectiva desde hace más de veinte años, sino que además, lo ha hecho de manera ininterrumpida, pacífica y a título de dueño siendo alcanzada la posesión por lo establecido en los arts. 1897, 1898, 1899, 1901, 1906 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita se haga lugar a la demanda y se inscriba el dominio a su nombre.

En actuación digital de fecha 02/07/2019 amplía demanda agregando prueba informativa y testimonial.

En actuación digital de fecha 17/09/2019 se ordenan oficios a: 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 1-352-18 afecta tierras fiscales; c) Informar linderos del inmueble a usucapir; al Registro de la Propiedad Inmueble a efectos de que informe sobre las condiciones de dominio del inmueble que se pretende usucapir; a la Municipalidad de la ciudad de San Luis a los fines de que se informe si el inmueble que se pretende usucapir afecta tierras de su patrimonio.

En actuación digital de fecha 08/10/2019 acompaña formulario de Informe de dominio suscripto por el Agrimensor Guillermo Aguado; en fecha 09/12/2019 adjunta oficio al Registro de la Propiedad Inmueble debidamente diligenciado.

En actuación digital de fecha 18/10/2019 obra oficio diligenciado en Dirección de Catastro y Tierras Fiscales informando que “no afecta tierras fiscales”.

En actuación digital de fecha 16/03/2020 informando que el inmueble a usucapir no afecta tierras del patrimonio municipal.

En actuación digital de fecha 15/05/2020 se ordenan oficios Secretaría Electoral Nacional y Provincial y al Registro de Juicios Universales a fines de que informe respecto a la titular del dominio Marta Virginia María Jijena de Despouy.

En actuación digital de fecha 19/05/2020 Secretaría Electoral Provincial informa que la Sra. Despouy no se encuentra empadronada: el 14/09/2020 el Registro de Juicios Universales informa que no se registra sucesión abierta a nombre de la Sra. Despouy.

En actuación digital de fecha 25/09/2020 se tiene por promovida demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de MARTA M.VIRGINIA JIJENA DE DESPOUY 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), ordenándose el traslado por QUINCE DIAS a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble, ubicado en calle Carlos Pellegrini esquina Luciano Guadagnini S/N , San Luis, Inscripción de dominio al Tomo 32 , (Ley3236), Folio 410 N° 10320; Parcela 1 Padrón 48634 receptoría Capital; Parcela 2 Padrón 48651 receptoría Capital, Superficie Total 754,83 m2. Nomenclatura catastral, Circunscripción San Luis, Cuadrante D3, Sección 9 Manzana 26 parcela 1 y 18 datos surgen del plano de mensura debidamente aprobado el 12/11/2018 y firmado por el Agrimensor Guillermo Daniel Aguado,

En actuación digital de fecha 07/04/2021 acompaña oficio debidamente diligenciado ante el Registro de la Propiedad Inmueble en el que consta la anotación de la Anotación de litis y adjunto publicaciones de edictos en diario local y Boletín Oficial, de los cuales informa Secretaría el 15/06/2021.

En actuación digital de fecha 15/06/2021 obra mandamiento de constatación de colocación de cartel, adjuntando fotografía.

En actuación digital de fecha 26/11/2021 se corre vista a la Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes quien contesta el 03/12/2021 haciendo expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc 1º apartado 2º del C.P.C. para contestar después de producida la prueba.

En actuación digital de fecha 02/06/2022 obra decreto de apertura a prueba produciéndose la detallada por Secretaría en informe de fecha 23/02/2023 que dice:

Parte Actora:

A) DOCUMENTAL: Se la tuvo presente en decreto de fecha 02/06/2022.

B) INFORMATIVA: - OFICIO a EDESAL: producida mediante actuación N° 19991219 en fecha 18/08/2022 - OFICIO a ENERGIA SAN LUIS: producida mediante actuación N° 20778335 en fecha 14/11/2022.

C) TESTIMONIAL: - Carmona Alberto Félix: producida mediante actuación N° 20428383 en fecha 05/10/2022. - Lucero Nélida Susana: producida mediante actuación N° 20428632 en

fecha 05/10/2022. - Interlandi, Jorge Alberto: producida mediante actuación N° 20429018 en fecha 05/10/2022. - Cuello Ángel Amir: producida mediante actuación N° 20429368 en fecha 05/10/2022 La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en el sistema de gestión informático de expedientes lurix, no siendo necesaria la firma ológrafa, según acuerdo vigente del RGEE.

D) INSPECCION OCULAR: producida en fecha 04/08/2022.

E) PERICIAL EN ARQUITECTURA: producida mediante actuación N° 20023624 en fecha 19/08/2022”

En actuación digital de fecha 20/02/2024 contesta vista la Defensoría de Pobres, Encausados y Ausentes dictaminando que en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta pudiendo seguirse el procedimiento de ley.-

En actuación digital de fecha 28/02/2024 se clausura el periodo de pruebas y se ponen autos para alegar, agregándose el de la parte actora el 29/04/2024.

En actuación digital de fecha 28/05/2024 el Órgano Contralor de Tasas Judiciales no formula objeciones a la tasa de justicia abonada en autos.

En actuación digital de fecha 26/12/2024 se ordena el pase a dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida

Y CONSIDERANDO: I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6° del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.-

Que siendo propósito de la suscripta 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 1° de agosto de 2015.- En tal sentido el artículo 7° 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...”.-

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 (usucapión) ó prescripción liberatoria (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. 24° 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 deber 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, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - 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 digitalmente en actuación N° 11705457; 11791085; 11791087 y 11791090: como así también la documental en papel reservada en Secretaría, la que tengo a mi vista.-

Prueba documental: La parte actora acompañó la siguiente documental:

Escritura N° 209 de fecha 05/10/1989 en copia simple por la que Marta Jijena de Despouy le vende a Eduardo Maure la parcela 17 de la manzana 26 de 344,95 ms²; Boleto de compraventa con firma original, suscripto en fecha 15 de junio de 1987 y comprobante de pago del sellado de la Dirección provincial por la que la Sra. Virginia Despoy le vende al Sr Aníbal Pérez la parcela 1 de la manzana 26 cuya superficie es de 397,41 ms² .; Boleto de compraventa suscripto en fecha 6 de julio de 1987 y comprobante de pago del sellado de la Dirección provincial, con firmas originales, por el que la Sra Despouy le vende a Aníbal Pérez la parcela 18 , manzana 26 cuya superficie es de 357,45 mts² ; Cesión de derechos y acciones, en original, suscripto en fecha 11 de enero de 1994 y comprobante de pago del sellado de la Dirección de Rentas, realizada ante Escribana Pública, por la que el Sr Roberto Pérez le cede a Eduardo Maure las parcelas 1 y 18 de la manzana 26 del tomo 32 ley 3236 de Capital, folio 410, número 10320; Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Guillermo Daniel Aguado., debidamente inscripto en Catastro bajo el N° 1/352/2018, de fecha 12/11/2018; Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Guillermo Daniel Aguado, debidamente inscripto en Catastro bajo el N° 1/103/2008, de fecha 23/10/2008; 2 certificados de Avalúo fiscales correspondientes a las dos parcelas; padrones 48651 y 48634; 19 comprobantes de depósito en Bco de Crédito con inscripción manuscrita que dice “pago de terreno”; 2 comprobantes de pago de Impuesto inmobiliario año 2007 y año 2013 1 en copia y 1 en original; Constancia de Régimen especial de facilidades de pago con sello de fecha 01/03/2013; Constancia de Regularización de deudas expedido por la Dirección provincial de Ingresos Públicos en fecha 22/01/2018 por ambos padrones; Constancia de Regularización de deuda en

facilidades de pago de tasas y servicios municipales extendido por la Municipalidad de San Luis en fecha 12/02/2019; Servicios municipales; 1 boleta de año 1996 padrón 23281/5 1 boleta año 1997 padrón 23281/5; 8 boletas del año 2000 padrón 23281/5; 1 boleta municipal año 1997 padrón 23264/5; 7 boletas municipales año 2000 padrón 23264/5; 72 fotografías. -

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 resaltar que la parte actora ha acompañado 72 fotografías que ilustran el proceso de construcción efectuado a lo largo de los años; como así también adquiere relevancia las escrituras de cesión y boletos de compraventas en original presentados en autos. Cabe destacar que la documental detallada – que tengo a mi vista en original – no ha sido discutida en autos.

Prueba testimonial: Se recepcionaron las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte actora: Así prestaron juramento los testigos: Carmona Alberto Félix: producida mediante actuacion Nº 20428383 en fecha 05/10/2022. - Lucero Nélida Susana: producida mediante actuacion Nº 20428632 en fecha 05/10/2022. - Interlandi, Jorge Alberto: producida mediante actuacion Nº 20429018 en fecha 05/10/2022. - Cuello Ángel Amir: producida mediante actuacion Nº 20429368 en fecha 05/10/2022.

Se transcriben a continuación algunos de los testimonios. Así el testigo Sr CARMONA ALBERTO FELIX dice:” A LA TERCER PREGUNTA: Para que diga el testigo cuanto tiempo trabajo en esa casa y que es lo que hizo Responde: debe haber sido en periodos de 2 o 3 años, pero en periodos cortos, se hizo una pileta. Debe haber sido desde el 94, 95 hasta el 98, todo eso debe haber sido antes del 2000, porque yo después me fui de la provincia. A LA SEXTA PREGUNTA: Si es público y notorio Responde: si”. - En la misma audiencia testimonial se presenta la Sra LUCERO NELIDA SUSANA con DNI N°12.550.421, de cuyo testimonio surge en la cuarta y sexta pregunta lo siguiente: “A LA CUARTA PREGUNTA: Para que diga el testigo si sabe cuando comenzó la obra del , Sr Maure y su esposa y en su caso cuando finalizo Responde: en el año 92 y termino aproximadamente en el año 2002 por ahí. A LA SEXTA PREGUNTA: Si es público y notorio Responde: si.”. -

Continuando en la misma audiencia comparece el Sr INTERLANDI JORGE ALBERTO con DNI N°11.586.690 de cuyo testimonio resaltamos las respuestas de las preguntas tres, cuatro y cinco, seis y siete siendo estas las siguientes: “A LA TERCER PREGUNTA: Para que diga el testigo si sabe cuando comenzó la obra el Sr. Maure en su casa Responde: 90, 91. A LA CUARTA PREGUNTA: Para que diga el testigo si sabe como se compone el inmueble del Sr. Maure y cuando finalizo la obra. Responde: tiene una casa de material, techos de chapa, cocina, living comedor, dormitorios y una pileta. Cerca del año 2000 finalizo la obra A LA QUINTA PREGUNTA: Para que diga el testigo hace cuanto que es vecino del Sr. Maure Responde: 30, 35 años. A LA SEXTA PREGUNTA: Para que diga el testigo si en todo este lapso de tiempo el Sr. Maure dejo de vivir en ese domicilio Responde: no. A LA SEPTIMA PREGUNTA: Es público y notorio. Responde: sí.”. - Por último, se presenta el Sr CUELLO ANGEL AMIR con DNI N°11.984.110 de cuyo testimonio rescatamos la siguiente porción: “A LA TERCER PREGUNTA: Para que diga el testigo si sabe cuando comenzó la obra el Sr. Maure en su casa Responde: yo calculo que en el año 91. A LA CUARTA PREGUNTA: Para que diga el testigo si sabe como se compone el inmueble del Sr. Maure y cuando finalizo la obra. Responde: la casa tiene frente norte y el ingreso es por el oeste, son como 3 dormitorios, cocina comedor, baño, patio. Cochera. Supongo que en el 91, 92 por ahí. A LA QUINTA PREGUNTA: Para que diga el testigo hace cuanto que es vecino del Sr. Maure Responde: ellos se instalan en el 92 y yo estoy ahí desde el 88. A LA SEXTA PREGUNTA: Para que diga el testigo si en todo este lapso de tiempo el Sr. Maure dejo de vivir en ese domicilio Responde: no. El Sr Maure iba a comprar al kiosco de mi cuñado que era el único que había en la zona, y la Sra de él que se llama Susana sabíamos conversar algo. Para irme a tomar el colectivo tenía que pasar por frente a la casa de Maure. Mi hija empezó a relacionarse con la hija de Maure en baile, y ahí también nos encontrábamos con Maure y su señora. A LA SEPTIMA PREGUNTA: Es público y notorio. Responde: si”

Cabe destacar que los testigos, en su mayoría, son personas de la zona, vecinos del barrio, cuyas declaraciones han sido contestes y sostienen lo expuesto por la parte actora, conocen el inmueble, señalan que se encuentra cerrado con una vivienda construída y que la familia vive allí desde la década del 90. Son testimonios coincidentes en afirmar no solo

el extremo de la posesión alegada por la accionante sino también que la misma se ha manifestado en forma pública desde hace varios años, sin oposición alguna y de manera ininterrumpida.

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’, 3ª 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 2ª 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 realizada por Secretaría del Juzgado que dice; “Acto seguido se procede a constatar el estado de

ocupación del inmueble objeto del presente juicio. La vivienda se encuentra habitada, en condiciones de uso, por el actor, su esposa y su hija de 25 años, quien nació en este inmueble, y consta de: mesa de comedor y sillas, cocina comedor, heladera, freezer, horno, servicio de energía eléctrica, gas, internet y cable. tres habitaciones en uso, una en planta alta y tres en planta baja. Desde la ocupación ha realizado reformas como una ampliación en la cocina, refacciones varias, pintura y mantenimiento. Se observa, además, cochera, patio, piscina, plantas y árboles que datan de mucho tiempo, césped en buen estado de conservación, cerco divisorio que divide el otro terreno también objeto de posesión” y acompaña fotografías del inmueble.

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 Poder Judicial San Luis 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).-

Pericial arquitectónica: Agregada en fecha 19/08/2022 de cuyo informe se destaca: : Apartado 1 b) “B) Antigüedad de la edificación: La vivienda original alcanza, sin lugar a dudas, los treinta años de antigüedad. Las ampliaciones de dormitorios y Planta Alta, son anexos ocurridos con el crecimiento familiar, por lo que se pueden estimar en veinte años promedio. “ 3 b) B) Antigüedad de la edificación: Esta vivienda ha sido construida en continuidad a la construcción de la vivienda principal, sobre el terreno común familiar. Hoy es usada por la hija adulta emancipada. Con acceso independiente por calle Carlos Pellegrini, tiene total independencia de uso e ingreso con la Vivienda mayor. Su antigüedad comprobable se verifica en los 25 años desde el inicio de obra. No posee Cochera por calle Carlos Pellegrini.” 4b) “B) Antigüedad de la edificación: Este Taller galpón ha sido construido sobre el terreno común familiar, junto a la cochera, por calle

Guadagnini para ser usada como sitio de trabajos manuales y depósito. Tiene una antigüedad estimada en los 20 años, ya que originalmente fue utilizado como obrador provisorio para la construcción de la casa de calle Carlos Pellegrini, y años después cambió de destino a Taller. Se utiliza también como cochera.”

Dicho informe pericial, realizada por el Arq. Héctor Shortrede no ha sido objetada ni impugnada en ninguno de sus puntos evacuados.

Que 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 el actor ejerce la posesión desde hace muchas décadas, siendo coincidentes los testimonios en que conocían la existencia de un inmueble en posesión por parte de la actora, 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 Secretaría del Juzgado, la situación del bien, las construcciones en el lugar, como la vivienda, cochera pileta, patio con frutales y árboles, plantaciones, cierre perimetral.-

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 publica, 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 el **Sr. EDUARDO ANTONIO MAURE, D.N.I. 11.264.891** con domicilio real en B° Malvinas Argentinas, calle Luciano Guadagnini N° 1386, Ciudad de San Luis, declarando que el mencionado ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en la Provincia de San Luis, ubicada en calle Carlos Pellegrini esquina calle Luciano Guadagnini S/N, San Luis, inscripción de dominio Tomo 32, Ley 3236 de Capital, Folio 410, N° 10320 parcela 1 padrón 48634 parcela 2 padrón 48651 receptoría Capital, conforme Plano N° 1/352/18 confeccionado por el Agrim. Guillermo Aguado, certificado en fecha 12/11/2018 cuya superficie total es de 754,83m mts 2 . Nomenclatura catastral, Circunscripción San Luis, Cuadrante D3, Sección 9 Manzana 26 parcela 1 y 18. Límite norte calle Carlos Pellegrini; Sur: padrón 48650 perteneciente a Eduardo Maure: Oeste calle Capitán Guadagnini; este Padrón 48635 perteneciente a María Jijena Despouy.

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 mandamiento al Oficial de Justicia, 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 Nº 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo Nº 61/2017, art. 9 STJSL y Memorándum Nº 3/2016 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis).-