

*Poder Judicial San Luis*

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL AMBIENTAL Y LABORAL N°1  
III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL – CONCARÁN, SAN LUIS**

EXP 370344/21

“SARMIENTO ADRIANA ELIZABETH Y SARMIENTO JUAN MANUEL C/  
SARMIENTO JULIO Y MAGNANO ELSA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  
ORALIDAD”

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y DOS

Concarán, San Luis, doce de diciembre de dos mil veinticinco.

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados “SARMIENTO ADRIANA ELIZABETH Y SARMIENTO JUAN MANUEL C/ SARMIENTO JULIO Y MAGNANO ELSA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORALIDAD” – EXP 370344/21, traídos a despacho para dictar sentencia definitiva.

**RESULTANDO:** Que en fecha 23/06/2021 comparecen los Señores Adriana Elizabeth SARMIENTO, DNI N°32.646.522 y Juan Manuel SARMIENTO, DNI N° 33.622.901, por propio derecho, y con el patrocinio letrado de la Dra. Paola VILA promueven demanda de PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, en contra de Julio SARMIENTO, Elsa MAGNANO y/o quien se considere con derecho, con relación a un inmueble urbano ubicado en Calle Libertad N°115 esq. calle Rivadavia, de la localidad de Naschel, Partido Naschel, Departamento Chacabuco de la Provincia de San Luis, el que se individualiza como PARCELA 20 en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. AGUIL, Mat. Prof. N° 290 C.A.S.L registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 4/110/20, de fecha 04/01/2021. El inmueble así determinado tiene los siguientes **LINDEROS:** al Norte: Parcela 10- Ramón Andrés Pereyra, Pd. 300.406-Recep. Tilisarao, Pl. 4/4/79, en parte, y Parcela 8 -Hugo Enrique Marcau Pd. 300.007-Recep. Tilisarao, Pl. 4.821; al Sur: calle Libertad Pavimento-ancho=20,00m., y Parcela 6 -Julio Sarmiento Pd. 300.005- Recep. Tilisarao, Pl.

4/227/15; al Este: Parcela 6-Julio Sarmiento, Pd. 300.005 - Recep.Tilisarao Pl. N° 4/227/15, en parte, y Parcela 13 Ramón Andrés Pereyra y Alberto Pereyra, Pd. 301.333-Recep. Tilisarao Pl. N° 4/17/87 y Oeste: Calle Rivadavia Pavimento-ancho=30,00m; lo que encierra una **SUPERFICIE** de: MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCO DECIMETROS (1.968,05 m2) (Edificado); con las siguientes **MEDIDAS**: del punto 1 al punto 2: 49,48 m.; del punto 2 al punto 3: 14,96 m.; del punto 3 al punto 4: 14,00 m.; del punto 4 al punto 5: 35,00 m.; del punto 5 al punto 2: 31,55 m y del punto 2 al 1: 48,54 m.. El inmueble así individualizado se encuentra empadronado a los efectos fiscales bajo el N° 300.005 a nombre de Julio SARMIENTO; y el dominio inscripto al T° 9 de Chacabuco, F° 343 Inscr. 3° y 344, N°1.347, y Título a nombre de Julio SARMIENTO y Elsa MAGNANO.

En cuanto a los antecedentes relatan que el inmueble objeto de Litis lo adquirió el Sr. Julio SARMIENTO, abuelo de los actores, en el año 1960 mediante Escritura N° 101. Que se efectúa Cesión de Derechos y Acciones Hereditarias y Posesorias por Escritura N°199, del 31/08/2012, autorizada por la Escribana María Inés de los Ángeles GROSSO, Titular del Registro Notarial N° 30 de esta Provincia. Por el citado instrumento los herederos del Sr. Julio SARMIENTO: Vicente SARMIENTO, María Angelica SARMIENTO, Laureano Carmel SARMIENTO y Juan Carlos SARMIENTO le transfieren a título de Cesión a los actores, Adriana Elizabeth SARMIENTO y Juan Manuel SARMIENTO, quienes adquieren por partes iguales, la totalidad de los derechos y acciones sucesorias y/o hereditarias que tienen y le corresponden, como así también cualquier otro derecho o acción posesoria que le corresponda en el Juicio de Sucesión de sus padres Julio SARMIENTO y Estanislada PEREYRA de SARMIENTO, con una superficie de dos mil quinientos metros cuadrados, lo que se afecta por el Plano 4/110/20 en MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCO DECIMETROS (1.968,05 m2).

Aducen que, en el inmueble descripto, nacieron y se criaron los actores, vivieron su infancia y adolescencia hasta el día de hoy, esto es, más de 30 años de posesión continua y pasiva e ininterrumpida. Que en la esquina del inmueble se

## *Poder Judicial San Luis*

encuentra una construcción antigua, en la calle Rivadavia hay otra vivienda la cual es habitada por los padres de los actores; esta casa está compuesta por una cocina comedor, tres dormitorios, un baño instalado, un garaje y al lado un galpón con techo de chapa de 4 metros de ancho por 12 metros de largo aproximadamente. El inmueble posee plantas y árboles. La vivienda está construida con material y techo de losa.

Fundan en derecho.

Acompañan documental. Ofrecen prueba.

En fecha 13/08/2021 acompañan estudio de título. Y proveyendo presentación de fecha 27/08/2021 de la Dra. VILA el Juzgado tiene por promovida demanda de prescripción veinteañal, en contra de Elsa MAGNANO y Julio SARMIENTO y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, ordenando medidas.

Los actores acompañan Acta de colocación de cartel indicativo y oficio librado a la Municipalidad de Naschel, diligenciado en fecha 26/10/2021.

En fecha 26/11/2021 adjuntan cédulas de notificación de la tramitación de los presentes autos, diligenciadas.

En fecha 10/05/2022 se ordena agregar edictos publicados en Diario La República y B.O..

El día 12/02/2023 se tiene por aprobada información sumaria con respecto a la Sra. Elsa MAGNANO.

El día 12/12/2023 la Señora Defensora Oficial en lo Civil; Comercial, Ambiental y Laboral de esta III Circunscripción Judicial asume la representación de los ausentes.

En fecha 24/07/2024 se provee la prueba ofrecida en AP designada al efecto.

El día 15/08/2024 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en relación al plano 04-110-2020: "El inmueble que se está afectando por el plano antes mencionado, identificado tributaria mente como 11-300.005 NO Registra nueva afectación y/o superposición/modificación posterior del plano hasta la fecha."

Luce agregado el 22/08/2024 certificado de libre deuda. Se agrega INSPECCIÓN

OCULAR encomendada a la Señora Juez de Paz de Naschel en fecha 22/10/2024, practicada en fecha 26/09/2024.

En fecha 23/10/2024 se lleva a cabo Audiencia de Vista de Causa con clausura.

En fecha 23/06/2025 se decreta medida para mejor proveer.

La parte actora acompaña Actas, de cuyo contenido resulta que los Sres. Domingo Faustino SARMIENTO y Lila Valvina SARMIENTO prestan expresa conformidad al presente trámite realizado por sus sobrinos Adriana Elizabeth SARMIENTO y Juan Manuel SARMIENTO, y suscriben el mismo por ante la Juez de Paz de la localidad de Naschel y ante la Juez de Paz de la localidad de Tilisarao.

Por decreto del día 26/07/2025 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, el que firme y consentido deja la causa en estado de resolver.

**CONSIDERANDO:** I.- Corresponde señalar ab initio que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y cccts, del C.C.C.N., se requiere un plazo de posesión de 20 años y que la misma debe ser “ostensible y continua” (Art. 1900, C.C.C.N.).- La Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente, es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiente puede lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido. (Lydia E. Calegari de Grosso-USUCAPION, Tercera Edición- Ed. Rubinzal-Culzoni, p.341)

El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: *corpus* y *animus domini*, cuya acreditación “debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal”,

## *Poder Judicial San Luis*

Cám. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92).

En el proceso de usucapión la prueba debe ser apreciada con criterio restrictivo debido a que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público.

Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.

II.- Sentado ello, corresponde meritar las pruebas ofrecidas y producidas en autos. Del análisis de las pruebas aportadas por los actores resulta un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía. Con relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado:

- Plano de Mensura 4/110/20, confeccionado por el Ing. Agrim. Mauricio T. AGUIL, de fecha 04/10/2021. -

- Copia certificada de DNI de los actores.

- Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales

- Informe de Dominio otorgado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis,

- Cesión de Derechos y Acciones Hereditarias y Posesorias N° 199

- Cesión de Derechos y Acciones Posesorias N° 41

- Boletas de pago de Impuesto Inmobiliario-Certificado de Libre Deuda emitido por la Municipalidad de Naschel.- Con relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testigos son coincidentes en sus testimonios: conocen a los actores; conocen el inmueble, su ubicación, sus linderos, y luego lo reconocen en el plano de mensura 4/110/20 que se les exhibe.

El testigo Jorge Rolando LUCERO individualiza el inmueble, *“que los hermanos Sarmiento lo tienen hace más de 30 años, antes vivía el abuelo de Adriana y Juan*

*Manuel Sarmiento, en cuanto a las mejoras tienen una casa antigua y en la casa nueva, todas mejoras fueron realizadas por estos chicos, tienen este inmueble porque antes era de sus abuelos, yo sé porque soy vecino del pueblo, nunca se presentó nadie invocando derechos sobre este inmueble, siempre han estado ellos los hermanos Sarmiento”.*

El testigo Juan Ramón GARRO dice: “...Soy conocido de los actores, he vivido toda la vida en esa cuadra donde viven los hermanos Sarmiento, el inmueble se encuentra en calle Rivadavia y Libertad de Naschel, los hermanos Sarmiento han nacido ahí, hace más de 30 años, han mejorado todo, han hecho un galpón, considero dueños a Adriana y a Juan Manuel, antes vivía el abuelo Julio Sarmiento”.

El testigo Víctor Manuel ORELLANO manifiesta: “...Los conozco a los chicos Sarmiento desde siempre, a Julio Sarmiento lo conocí, y era abuelo de los actores, a Elsa Magnano no la conocí, la casa está en la Calle Rivadavia Libertad de Naschel, yo vivo a 8 cuadras por la Calle Rivadavia, yo vivo en Naschel hace unos 40 años, conozco como dueños a Juan Manuel y Adriana las mejoras son: hicieron una casa nueva, cerraron con tapial, hay una casa antigua que era de los abuelos la cual esta mantenida con revoque y demás, siempre estuvieron los Sarmiento, la familia Sarmiento en este inmueble”.

La Señora Estela Isabel GIMÉNEZ, Juez de Paz con jurisdicción en Naschel, practica la Inspección Judicial del inmueble objeto de Litis, con el plano de mensura 4/110/20 a la vista, en fecha 26/09/2024, agregándose el resultado de la misma en fecha 22/10/2024. De ella surgen corroborados los hechos invocados en la demanda y los dichos de los testigos que han declarado en autos.

Los actos posesorios, conforme resulta acreditado, han sido ejercidos por los actores por más del término legalmente requerido, por accesión que surge probada con la documentación y Actas agregadas en los presentes autos. Habiéndose publicado los Edictos de Ley, y mantenido el cartel indicativo del presente trámite, no se ha presentado persona alguna a reclamar derecho sobre el inmueble de autos. Que la prueba producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las

## *Poder Judicial San Luis*

reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que, en el caso concreto los actores poseen de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de más de veinte años exigido por la ley (Art. 1897, C.C.C.N.) para adquirir el dominio por este modo de adquisición del derecho real de dominio, correspondiendo por ende hacer lugar a la pretensión de la parte actora.-

Para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el/los acto/s jurídico/s mediante la cual la accesión se ha verificado. Que con las escrituras que obran adjuntas en autos, ya citadas, como así también del plexo probatorio rendido y las testimoniales ya meritadas se ha acreditado el “vínculo de derecho” entre las posesiones invocadas por los actores. Así, en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de los actores, sumada a la de su antecesora en la posesión, en virtud del instituto de accesión de posesiones, cumple con el término legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de los actores el mes de agosto de 2012, fecha de la primera escritura de cesión de derechos posesorios y hereditarios que se les efectuara.

III. COSTAS Y HONORARIOS: Respecto de las costas entiendo equitativo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art.68 del C.P.C.C.), e imponer las mismas a la parte actora, quien se ha visto beneficiada con el presente proceso. Atento a los trabajos efectuados en autos, y habiendo intervenido en las dos etapas del proceso (arts. 42 y 43 de la L.H.) y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014 corresponde regular los honorarios devengados por la profesional interviniente como patrocinante letrada, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; con más el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal. -

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que

publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.

Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y cccts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y cccts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.- HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que **Adriana Elizabeth SARMIENTO, DNI Nº 32.646.522**, CUIL: 23-32646522-4, nacida el 28 de Enero de 1987, nacionalidad argentina, estado civil soltera, con domicilio real en calle Las Heras Nº410 de la ciudad de Villa Mercedes, San Luis, y **Juan Manuel SARMIENTO, DNI Nº 33.622.901**, CUIL: 20-33622901-5, nacido el 17 de Febrero de 1989, nacionalidad argentino, estado civil soltero, con domicilio real en calle Rivadavia S/N Victoria de la localidad de Naschel San Luis; han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el CONDOMINIO, EN PARTES IGUALES, sobre el inmueble consistente en un lote de terreno con todo cuanto contiene plantado, clavado y adherido al suelo, ubicado en Calle Libertad Nº115 esq. calle Rivadavia, de la localidad de Naschel, Partido Naschel, Departamento Chacabuco de la Provincia de San Luis, el que se individualiza como PARCELA 20 en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. AGUIL, Mat. Prof. Nº 290 C.A.S.L registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 4/110/20, de fecha 04/01/2021. El inmueble así determinado tiene los siguientes **LINDEROS**: al Norte: Parcela 10- Ramón Andrés Pereyra, Pd. 300.406-Recep. Tilisarao, Pl. 4/4/79, en parte, y Parcela 8 -Hugo Enrique Marcau Pd. 300.007-Recep. Tilisarao, Pl. 4.821; al Sur: calle Libertad Pavimento- ancho=20,00m., y Parcela 6 -Julio Sarmiento Pd. 300.005- Recep. Tilisarao, Pl. 4/227/15; al Este: Parcela 6-Julio Sarmiento, Pd. 300.005 - Recep.Tilisarao Pl. Nº 4/227/15, en parte, y Parcela 13 Ramón Andrés Pereyra y Alberto Pereyra, Pd. 301.333-Recep. Tilisarao Pl. Nº 4/17/87 y Oeste: Calle Rivadavia Pavimento-ancho=30,00m; lo que encierra una **SUPERFICIE** de: MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCO DECIMETROS (1.968,05 m2) (Edificado); con las



## *Poder Judicial San Luis*

siguientes **MEDIDAS**: del punto 1 al punto 2: 49,48 m.; del punto 2 al punto 3: 14,96 m.; del punto 3 al punto 4: 14,00 m.; del punto 4 al punto 5: 35,00 m.; del punto 5 al punto 2: 31,55 m y del punto 2 al 1: 48,54 m.. El inmueble así individualizado se encuentra empadronado a los efectos fiscales bajo el N° 300.005 a nombre de Julio SARMIENTO; y el dominio inscripto al T° 9 de Chacabuco, F° 343 Inscr. 3° y 344, N°1.347, y Titulo a nombre de Julio SARMIENTO y Elsa MAGNANO.

2) Imponer las costas a los actores; por lo considerado.

3) Regular los honorarios devengados por la Dra. Paola VILA en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.-

4) Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis [www.justiciasanluis.gov.ar](http://www.justiciasanluis.gov.ar) y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

5) Fecho, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fines de que proceda al levantamiento de la Anotación de Litis ordenada en autos, inscripta al Tomo 227 (Ley 3236) de Embargos e Inhibiciones. Folio 238, N°499, el 17/09/2021

6) A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

7) Determinado que sea el monto del proceso, córrase vista al O.C.T.J., a sus fines.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE. PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE. -

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA - Juez – Juzgado Civil, Comercial, Ambiental y Laboral N°1, Cfr. Ley Nac. 25506; Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico, no siendo necesaria la firma manuscrita. -