

Poder Judicial San Luis

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

EXP 386020/22

“MALDONADO ARIEL ALFREDO Y ALVAREZ MARCELA MARIELA C/ QUIEN SE
CONSIDERE CON DERECHO S/ POSESION VEINTEAÑAL ORALIDAD”

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CUARENTA Y CINCO
Concarán, San Luis, veintiocho de noviembre de dos mil veinticinco.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados “MALDONADO ARIEL ALFREDO Y ALVAREZ MARCELA MARIELA C/ QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHO S/POSESION VEINTEAÑAL ORALIDAD” 386020/22, traídos a despacho con el objeto de resolver.-

RESULTANDO: Que en fecha 26/07/2022, se presentan por derecho propio los Sres. Maldonado Ariel Alfredo, D.N.I.: 26.741.454, CUIL: 20-26741454-9, y Alvarez Marcela Mariela, D.N.I.: 27.147.268, CUIL: 23-27147268-4, cónyuges entre sí en primeras nupcias, ambos de nacionalidad argentina y con domicilio en calle 9 N°40 de la localidad de Los Molles, provincia de San Luis, con el patrocinio de la Dra. VIRGINIA MARINELLI Mat Prof 1.000 C.A.C.S.L., promoviendo demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio en contra de quienes se consideren con derecho, respecto de un inmueble ubicado en la zona del Dique Piscu Yaco, Circunscripción Villa Larca, Partido Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis. Designado como Parcela 13 en el plano de mensura a los efectos de tramitar el Título de Propiedad por Prescripción Adquisitiva, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Mario Ruiz, Mat. 247 C.A.S.L. y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 4/180/21.-

El inmueble cuenta con las siguientes medidas lineales: del punto A al punto B: 69,74 m.; del punto B al punto C: 25,62 m.; del punto C al punto D: 16,67 m.; del

punto D al punto E: 27,06 m.; del punto E al punto A: 87,13 m. Posee una superficie total de DOS MIL SEISCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS (2.615 M²).-

El mismo limita al Norte: Lucas Amado Roble y Vicente Leonardo Gaston Padron 1109 – Rec Concaran -Plano N°4/55/2006 – Plano N°4/105/2004; al Este: camino vecinal (sin pav.) ancho variable; al Sur: no se localiza padron – no se localiza propietario, y camino vecinal (sin pav.) ancho variable; y al Oeste: no se localiza padrón - no se localiza propietario.-

En cuanto a los antecedentes y hechos que relatan los actores en la demanda inicial que obra en autos en fecha 26/07/2022 se cita: "El inmueble objeto de autos, cuya superficie carece de padrón y de inscripción de dominio, fue cedido a esta parte mediante Cesión de Derechos y Acciones Posesorias que se acompaña en original, celebrada en fecha 02 de Julio de 2021, debidamente certificada y sellada por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.Tal como consta en la cesión referida, le correspondieron a la cedente Sra. Gauna Mónica Liliana, los derechos sobre el inmueble objeto de autos, por posesión publica, pacifica e ininterrumpida tal como declara, desde el mes de Septiembre del año 1989 hasta la fecha de la cesión referida en la que transmite a esta parte todos los derechos que tenía y le correspondían sobre el inmueble objeto de autos.- La cedente ha declarado que ha ejercido posesión del inmueble en forma pública, pacífica y continua que con ánimo de dueña por más de 32 años, habiendo garantizado el cedente la existencia de dichos derechos en los términos antes mencionados, a efecto de que esta parte pueda realizar el presente proceso de prescripción adquisitiva, toda vez que excede en gran medida el plazo de 20 años requeridos por la ley de fondo para la procedencia de la acción.- Desde la tradición del inmueble a esta parte, al momento de la firma de la cesión ya citada, ejercemos en carácter de continuadores de la posesión la misma, en forma pública frente a todos los vecinos, ininterrumpidamente y en forma pacífica toda vez que no ha habido oposición alguna. (...)

Del relato efectuado y de los antecedentes citados surge que mediante la accesión de las posesiones estas han manifestado el ánimus dominis desarrollándose el mismo en forma pública, pacífica y no interrumpida de manera ostensible por un

Poder Judicial San Luis

plazo mucho mayor a los veinte años requeridos por la ley de fondo para la procedencia de la acción, habiéndose desarrollado durante más de 30 años.- La publicidad de la posesión está dada por el hecho de que la misma ha sido ejercida con animus dominis y a la vista de todos los vecinos y colindantes históricamente y desde el año 1989, primero por la Sra. Gauna y luego por esta parte.- La posesión no ha sido furtiva ni clandestina, lo que se corroborará con las declaraciones testimoniales, Inspección Ocular y demás medios probatorios.- A todo ello debemos sumarle la regularidad, ininterrumpida e incontables hechos posesorios llevados a cabo sobre dicho inmueble, tal como lo haría un verdadero dueño en amparo de su propiedad y son el resultado del uso natural.- Al momento de cederse los derechos posesorios los actores tramitamos la confección de un Plano de Mensura. Dicho plano confeccionado por el Ing. Agr. Mario Ruiz Mat. N° 247 C.A.S.L., Plano N° 4/180/21, con la finalidad de cumplimentar los requisitos necesarios para la regularización de la situación registral del inmueble objeto de autos, mediante este proceso judicial.-

Destacan que no se encuentran impuestos pagos por el solo hecho de carecer el inmueble aun de padrón. Que la superficie se encuentra alambrada, y actualmente se están llevando a cabo las gestiones necesarias a fines de obtener los servicios de agua potable y energía eléctrica".-

El inmueble que se pretende usucapir carece de inscripción de dominio y de padrón, la presente demanda se dirige en contra de quienes se consideren con derechos sobre el mismo.

Funda en derecho, adjunta documental y ofrece prueba.

Adjunta como documental en la demanda inicial: Formulario "A" de inicio de expediente. Comprobantes de pago de Derecho de Archivo, Tasa Judicial y Sobretasa del Colegio de Abogados. Copia del D.N.I. de los actores y Constancias de CUIL. Plano de Mensura N° 4/180/21, en copia heliográfica, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Mario Ruiz e Informe de Registración de Operación Parcelaria. Cesión de Derechos y Acciones Posesorias de fecha 02/07/2021 certificada ante el Juzgado de Paz de Tilisarao (S.L.) y sellada por Rentas de la provincia en fecha 05/07/2021. Informes de Linderos, Medidas, Titularidad y la no

afectación a Tierras Fiscales, emitidos por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de la provincia de San Luis. Informe de Dominio de fecha 04/07/2022 expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble. Nota Externa e Informe de Valor Aproximado emitida por Catastro, a los fines del pago de la tasa de justicia. Plano de Mensura Nº 4/111/20 a nombre la Sra. Mónica Liliana Gauna como antecedente posesorio e Informe de Registración de Operación Parcelaria. Declaración Jurada de Posesión certificada ante el Juzgado de Paz de la Villa de Merlo S.L. en fecha 22/06/2022. Acta Acuerdo de fecha 22/06/2022 por permiso de energía eléctrica en el inmueble.- Corrida vista al Órgano Contralor De Tasas Judiciales contesta que no tiene objeciones que formular como consta en fecha 24/08/22.

En fecha 03/10/2022 se tiene “1) Por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHOS y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC)”.

En fecha 04/11/2022 obra adjunta acta de constatación de la colocación de cartel indicativo realizada por la Dra Alejandra Laconcha. (Art. 916 C.P.C.C).

En fecha 09/11/2022 obra empadronamiento provisorio que acompaña la parte, el cual es tenido presente en fecha 28/11/2022.

En fecha 20/03/2023 obra oficio a la Secretaría de Medio Ambiente y Parque, el cual fue informado en fecha 28/03/2023.

En fecha 20/03/2023 obra oficio al Gobierno de la Provincia de San Luis, Fiscalía de Estado (art. 914 C.P.C.C.).

En fecha 14/04/2023 obra oficio la Municipalidad de Villa Larca (art. 914 C.P.C.C.).

En fecha 30/05/2023 se adjunta nota de la Municipalidad de Villa Larca por la cual se informa que se dio publicación de edicto por el término de 30 días (art. 915 C.P.C.C.), y es tenido presente por este juzgado en fecha 05/06/2023.-

En fecha 24/08/2023 obra oficio a Catastro y Tierras Fiscales a fines de la Anotación de la Litis en el plano de mensura; en fecha 11/09/2023 consta la toma de razón efectuada, la cual se tiene presente el 20/09/2023.

Poder Judicial San Luis

En fecha 20/09/2024 obran las cedulas de notificaciones a los colindantes. (art. 914 C.P.C.C.). Fueron realizadas las publicaciones de edictos en Boletín Oficial en fechas 24/03/2023, 27/03/2023, 03/07/2023 y 05/07/2023; y en diario La República en fechas 22/03/2023, 23/03/2023, 30/06/2023 y 01/07/2023, en cumplimiento del art. 911 del C.P.C.C.

En fecha 26/12/2024 contesta vista la Sra. Defensora Oficial: "En virtud a las constancias de autos y la demanda iniciada por la parte actora, este Ministerio no tiene objeción que formular, pudiendo S.S. proseguir con el trámite que por derecho corresponde".-

En fecha 04/02/2025 se abre el presente juicio a prueba fijando audiencia preliminar la cual se llevó a cabo en fecha 10/04/2025 a las 12 hs en forma presencial, proveyendo las pruebas, designando audiencia de vista de causa.

En fecha 21/07/2025 obra inspección ocular, realizada por la Juez de Paz de Villa Larca, quien acompaña videogramación en los términos ordenados.

En fecha 20/05/2025 obran informes cumplimentando la prueba requerida por el tribunal, la cual se provee cumplida en decreto de fecha 26/05/2025.

En fecha 01/09/2025 los actores solicitan se notifique a la Sra. Defensora del decreto que fija fecha de audiencia de vista de causa; y en fecha 12/09/2025 obra cedula de notificación..-

En fecha 18/09/2025, se lleva a cabo Audiencia de Vista de Causa, cuyo video de registración obra en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial. Obrando informe sobre la prueba producida, es clausurado el periodo de prueba, se formulan los alegatos orales y se ordena el pase a resolver en definitiva.

En fecha 02/10/2025 se ordena denunciar datos actualizados conforme DTR 03/2015 del RPI lo que la parte actora cumplimenta en fecha 07/10/2025. En fecha 15/10/2025 se ordena el pase a resolver, decreto que firme y consentido coloca a la causa en tal estado.-

CONSIDERANDO: I.- Liminarmente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccdts, 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: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 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 Grossi-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”, Cám. 1°, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD23192, S, 17/12/92). En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa, corpus (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el corpus o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10-4-84, Copati, Daniela y otros c/Rolando, Juan M..”, L.L. 1985-A- 14)] acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini) actual, anterior y especialmente que se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA(Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal, A. y S.1997- II-1091.-), establecido en veinte años.-

En el proceso de usucapión la prueba debe ser apreciada con criterio restrictivo en razón de 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

Poder Judicial San Luis

deben ser inequívocos.-

II.- Sentado ello, corresponde merituar las pruebas ofrecidas y producidas en autos. Del análisis de las pruebas aportadas por la accionante resulta que forman 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 señororial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.-

En efecto, en relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testimonios brindados por los testigos PRADO BLANCA RAMONA, D.N.I.: 16.738.872; NIEVAS LUIS EDUARDO, D.N.I.: 23.626.071; NIEVAS LUCIO HECTOR, D.N.I.: 24.326.030; PAGANINI YAMILA PAOLA, D.N.I.: 32.936.301; y VAZQUEZ DANIEL AUGUSTO, D.N.I.: 28.091.433, son coincidentes al momento de describir todo lo relacionado con el inmueble objeto de autos. Reconocen como dueños a los actores, conocen a la dueña anterior, y por su calidad de vecinos del lugar reconocer el inmueble y su historia. -

En relación al estado del inmueble que describen se compadece con lo que refleja la inspección ocular practicada en autos. El inmueble se encuentra cerrado perimetralmente con alambre, y desmalezado, con tranquera, pilar de luz y el cartel correspondiente a la posesión. Que la producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto la actora posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término 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 los actores.-

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la actora el 05/07/2021 en razón de ser la fecha de adquisición (por cesión de derechos y acciones posesorias) por la parte actora.-

Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea pacífica, pública e ininterrumpida.

En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos posesorios como los supra descriptos, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma. Quedó establecido: "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" (CC0001 SM 28588 RSD-20492-S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrúa Clementina c/Lovero M. s/ Usucapión. Mag.Vot. Uhart, Olcese- Biocca- NNF 91013227).-

A esta altura del desarrollo corresponde abordar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la publicación edictal; ni aún ante la publicidad que brinda el cartel indicativo de la tramitación del presente trámite de posesión veinteañal, según surge del Acta de su colocación, del Acta celebrada y video registración de reconocimiento judicial. Los testigos expresan además que nunca hubo conflicto alguno respecto de la posesión del inmueble objeto de autos. En autos, los promovientes han demostrado que poseen el inmueble por más de veinte años por accesión de posesiones, ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e

ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones, habiendo quedado acreditado mediante la prueba producida, que los mismos accedieron a la posesión del inmueble en fecha 02 de Julio de 2021 mediante compra por Cesión de Derechos y Acciones Posesorias que se acompañó en original, siendo la cedente la Sra. Gauna Mónica Liliana, quien ejerció los derechos sobre el inmueble objeto de autos, por posesión pública, pacífica e ininterrumpida tal como se probó desde el año 1989 hasta la fecha de la cesión referida en la que transmite todos los derechos que tenía y le correspondían

Poder Judicial San Luis

sobre el inmueble objeto de autos, a los actores.-

La cedente ha declarado que ha ejercido posesión del inmueble en forma pública, pacífica y continua que con ánimo de dueña por más de 32 años, en la cesión referida. -

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 los instrumentos que obran adjuntos en autos ya citados, como así también plexo probatorio rendido y las testimoniales ya merituadas se ha acreditado el “vinculo 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.

III.-COSTAS Y HONORARIOS: Con relación a las costas, atendiendo a la inexistencia de oposición, considero que corresponde imponer las mismas a la actora (Art. 68 del C.P.C.C.).-

Atendiendo a los trabajos efectuados en autos, y conforme lo dispuesto en los arts. 5, 6, 7, 8 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014, entiendo equitativo regular los honorarios profesionales de la Dra. VIRGINIA MARINELLI, por el patrocinio letrado ejercido en todas las etapas del proceso, en un DIECISÉIS POR CIENTO (16 %) del monto del proceso; asimismo, con más I.V.A. de así corresponder a la condición fiscal de la profesional y previa entrega o depósito de la factura correspondiente.

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 lo expuesto, normativa, jurisprudencia y doctrina citadas, **FALLO:**

1) Haciendo lugar a la demanda de posesión veinteañal promovida en autos, declarando que los Sres. ARIEL ALFREDO MALDONADO, D.N.I.: 26.741.454, CUIL: 20-26741454-9, y MARCELA MARIELA ÁLVAREZ, D.N.I.: 27.147.268, CUIL: 23-27147268-4, ambos de nacionalidad argentina, de estado civil casados entre sí en primeras nupcias, y con domicilio en calle 9 N°40 de la localidad de Los Molles, provincia de San Luis; han adquirido por prescripción adquisitiva el 100% del dominio sobre el inmueble ubicado en la zona del Dique Piscu Yaco, Circunscripción Villa Larca, Partido Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis. Designado como PARCELA TRECE en el plano de mensura a los efectos de tramitar el Título de Propiedad por Prescripción Adquisitiva, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Mario Ruiz Mat. 247 C.A.S.L. y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 4/180/21. El inmueble así individualizado consta de las siguientes **MEDIDAS**: del punto A al punto B: 69,74 m.; del punto B al punto C: 25,62 m.; del punto C al punto D: 16,67 m.; del punto D al punto E: 27,06 m.; del punto E al punto A: 87,13 m.; y de los siguientes **LINDEROS**: al Norte: Lucas Amado Roble y Vicente Leonardo Gaston Padron 1109 – Rec Concaran - Plano N°4/55/2006 – Plano N°4/105/2004; al Este: camino vecinal (sin pav.) ancho variable; al Sur: no se localiza padron – no se localiza propietario, y camino vecinal (sin pav.) ancho variable; y al Oeste: no se localiza padrón - no se localiza propietario; y consta de una **SUPERFICIE** de: DOS MIL SEISCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS (2.615 M²). -

2) Imponiendo las costas a la actora; por lo considerado.

3) Regulo los honorarios de la Dra. Virginia Marinelli en el DIECISÉSIS POR CIENTO (16 %) del monto del proceso; asimismo, con más I.V.A. de así corresponder a la condición fiscal de la profesional y previa entrega o depósito de la factura correspondiente. 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

Poder Judicial San Luis

del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H..-

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, y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

Acompañe Oficio en formato editable, dirigido al Juzgado de Paz y/o Oficial de Justicia que por jurisdicción corresponda a fin de dar cumplimiento con lo aquí ordenado. -

5) Expídase primer testimonio y líbrese oficio y demás documental necesaria a fin de proceder a la inscripción del dominio objeto de autos en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

6) Oportunamente, 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 CIVIL, no siendo necesaria la firma manuscrita. -