

“ÁLAMO PEDRO IGNACIO c/ OROZCO DE ADARO ELCIRA s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” –

SENTENCIA DEFINITIVA N° 186 /2025

San Luis, 16 de septiembre de dos mil veinticinco.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes autos caratulados “**ÁLAMO PEDRO IGNACIO c/ OROZCO DE ADARO ELCIRA s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**” – **EXP 304738/16**, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva, de los que:

RESULTA:

1.- Que mediante actuación N° 6618149 de fecha 02/02/2017, se registra el documento para su digitalización, correspondiente a la demanda presentada por el Sr. **PEDRO IGNACIO ÁLAMO**, D.N.I. N° **17.124.924**, con domicilio real en calle 25 de Mayo N° 1313 de la ciudad de San Luis, representado por los Dres. Mario Adrián S. Domínguez y María Agustina Domínguez, con patrocinio letrado del Dr. José Daniel Domínguez, quienes promueven formal demanda de prescripción adquisitiva de dominio (posesión veinteañal) contra la Sra. **ELCIRA OROZCO DE ADARO** y/o quienes se consideren con derechos sobre el inmueble urbano sito en calle 25 de Mayo N° 1313 de esta ciudad, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis; identificado catastralmente como **Padrón N° 42.625**, con superficie de **251,03 m²**, según **Plano de Mensura N° 1/596/14**, confeccionado por el Agrimensor **José Raúl Giuletti**, aprobado en enero de 2015 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. Consta la inscripción registral en **Tomo 3 de Capital, Folio 354, N° 588**, a nombre de la demandada desde el año 1968.

El actor afirma haber poseído dicho inmueble de manera pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con ánimo de dueño durante más de **40 años**, cumpliendo así los requisitos legales (arts. 1897, 1900 y concs. CCyC). Acompaña plano de mensura, boletas de EDESAL, comprobantes de pago de impuestos municipales y provinciales, boletas de servicios (agua, gas y teléfono), fotografías del inmueble, tasación del año 1976 y demás documentación respaldatoria. Solicita se declare judicialmente la prescripción adquisitiva y se ordene la inscripción registral a su nombre.

Describe que el inmueble ha sido ocupado ininterrumpidamente por él y su familia desde su infancia, siendo su vivienda permanente, en la cual se realizaron mejoras edilicias, cerramiento perimetral y conservación. Señala que la posesión es pública y notoria para todos los vecinos del barrio.

Como pruebas, ofrece: documental (poder, plano de mensura, comprobantes de pagos de tributos y servicios, fotografías y tasación), testimonial (seis testigos vecinos), inspección ocular e informes de la Dirección de Catastro, Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Registro de la Propiedad Inmueble y EDESAL.

Fundan la acción en los arts. 1897, 1900 y siguientes del CCyC y en la Ley 14.159. y solicitan por último que en su oportunidad acoja la demanda en todas sus partes, y lo declare propietario del inmueble en cuestión, mandando a inscribir el dominio en los registros respectivos, con costas en caso de oposición. -

2.- Que, en autos, la Provincia de San Luis y la Municipalidad fueron debidamente notificadas conforme al Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, sin que formularan oposición alguna.

3.- Mediante actuaciones N° 12779843 y 12780524 de fecha 21/10/2019, se libraron mandamientos para colocación de cartel indicativo en el inmueble y publicaciones de edictos. En actuación N° 14104324 de fecha 05/06/2020 se agregaron los edictos cumplidos en el Diario de la República y Boletín Oficial, los que fueron tenidos presentes.

4.- En actuación N° 14813595 (08/01/2019) se registra contestación del Registro de la Propiedad Inmueble.

5.- En actuación N° 15396632 de fecha 14/12/2020 se designa al Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, quien en actuación N° 15469577 (22/12/2020) toma intervención solicitando se lo notifique.

6.- Por decreto de fecha 09/08/2021 (Actuación N° 17130844) se ordena la **apertura a prueba**. Posteriormente, mediante actuaciones N° 17274198 (24/08/2021) y N° 17517935 (20/09/2021) se dispone la formación de cuaderno y producción de la prueba de la actora.

7.- En actuaciones N° 18069381, 18069922, 18084833, 18085565 y 18143136, correspondientes a los días 26/11/2021, 29/11/2021 y 06/12/2021, se reciben las declaraciones testimoniales de **Ángela Cándida Vela, Jacinta Salomé Gaitán, Francisco Oscar Rosales, Claudia Analía Gasull y Angelina Álvarez Vázquez**, quienes confirman la posesión pública, pacífica y continua del actor desde su infancia en el inmueble de autos.

8.- En actuación 18859003 (29/03/2022): se presentan AXEL NICOLÁS ÁLAMO FUNES y MARÍA SOFÍA ÁLAMO FUNES y denuncian domicilio, adjuntando una Escritura de Cesión de Derechos, Escritura Pública N° 21 de fecha 04 de marzo de 2022 otorgada ante la escribana Melisa Lorena Deluca, mediante la cual el actor Pedro Ignacio Álamo, con asentimiento de su cónyuge Myriam Haydée Rodríguez, cedió en forma gratuita el 50% de los derechos posesorios sobre el inmueble de autos a favor de sus sobrinos Axel Nicolás Álamo Funes y María Sofía Álamo Funes, hijos del difunto hermano del cedente, Daniel Alejandro Álamo.

9.- En actuación 18888567 (01/04/2022): Se tiene por presentado el documento y se ordena correr vista al defensor civil.

10.- En actuaciones N° 18930976 (06/04/2022), 18984808 y 18985293 (12/04/2022), se labran mandamientos de constatación del inmueble y se agregan fotografías. En dichas diligencias se constató la efectiva

ocupación, mejoras edilicias, cerramiento perimetral y uso habitacional permanente del bien por el actor.

11.- En actuación N° 20332329 de fecha 26/09/2022 obra **informe del actuario**, que da cuenta de la prueba rendida conforme a lo ofrecido por la actora: documental, testimonial e inspección ocular

12.- En actuación N° 24999449 de fecha 29/05/2024 obra informe de Secretaría dando cuenta de la incorporación de publicaciones y demás constancias.

13.- En actuación N° 26269531 de fecha 11/11/2024 se tienen por cumplidas las publicaciones y se ordena pasar a dictar sentencia.

14.- En actuación N° 26359289 (22/11/2024) obra contestación de demanda por parte del Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, quien en lo sustancial no formula oposición a la acción incoada.

15.- En actuación N° 26413097 (28/11/2024) se clausura la etapa probatoria.

16.- En actuación N° 26875038 (19/02/2025), se presenta escrito de alegato de bien probado por parte del actor, destacando que la prueba producida acredita la posesión continua, pública, pacífica e ininterrumpida por más de 40 años.

17.- Finalmente, en actuación N° 27617121 (21/05/2025), se dicta decreto de “**Autos para sentencia**”, dejándose las presentes actuaciones en estado de ser resueltas.

CONSIDERANDO:

I. Que en esta causa se tramita una acción de prescripción adquisitiva de dominio, fundada en la posesión veinteañal, conforme los artículos 1897, 1898, 1899, 1900, 1901 y 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, promovida inicialmente por el Sr. PEDRO IGNACIO ÁLAMO, respecto de un inmueble urbano ubicado en calle 25 de Mayo N°

1313, Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, individualizado catastralmente como Padrón N° 42.625, cuya inscripción registral obra en Tomo 3 de Capital, Folio 354, N° 588, a nombre de la Sra. ELCIRA OROZCO DE ADARO, conforme Plano de Mensura N° 1/596/14, confeccionado por el Agrimensor José Raúl Giuletti, aprobado en enero de 2015 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

Como es sabido, quien solicita judicialmente la declaración de adquisición del dominio por prescripción, debe acreditar la posesión con ánimo de dueño (animus) y la tenencia material del bien (corpus), ejercida en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por un plazo superior a veinte años, conforme al régimen legal vigente.

La posesión relevante a estos fines debe exteriorizarse mediante actos materiales inequívocos, propios del dominio, conforme lo prevé la normativa civil y la jurisprudencia uniforme de nuestros tribunales.

El art. 1900 expresamente dispone que: “La prescripción adquisitiva requiere la posesión de la cosa durante el tiempo previsto por la ley, en concepto de titular del derecho real cuya adquisición se pretende, continua, pacífica, pública y con intención de tenerla como suya”.

Asimismo, el art. 1905 indica que el plazo para la prescripción comienza a correr desde que la posesión reúne dichas características, no siendo obstáculo la inexistencia de título, la falta de buena fe ni la ausencia de inscripción.

El instituto de la usucapión, por su carácter excepcional como modo originario de adquisición del dominio, requiere una valoración estricta y rigurosa de la prueba, debiendo verificarse objetivamente cada uno de los presupuestos legales.

II. En cuanto a la legitimación activa, la misma se encuentra acreditada en cabeza del Sr. PEDRO IGNACIO ÁLAMO, quien afirma haber ejercido la posesión ininterrumpida, pública, pacífica y con ánimo de dueño desde aproximadamente el año 1971.

Posteriormente, en actuación N° 18859003 de fecha 29/03/2022, se presentaron en autos sus sobrinos AXEL NICOLÁS ÁLAMO FUNES y MARÍA SOFÍA ÁLAMO FUNES, representados por la Dra. Marina Claudia Ziliotto, denunciando domicilio y acompañando Escritura Pública N° 21 de fecha 04/03/2022, otorgada ante la escribana Melisa Lorena Deluca, mediante la cual el actor Pedro Ignacio Álamo, con asentimiento de su cónyuge Myriam Haydée Rodríguez, les cedió en forma gratuita el 50% de los derechos posesorios sobre el inmueble de autos, en condominio.

III. En actuación N° 18888567 de fecha 01/04/2022, el Juzgado tuvo por presentado el documento, ordenando dar vista al Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, quien tomó la debida intervención.

De esta manera, la legitimación activa debe entenderse compartida entre el actor y los cesionarios Axel y María Sofía Álamo Funes, en las proporciones acreditadas en autos.

IV. Que el inmueble objeto del presente proceso se encuentra identificado en el Plano de Mensura N° 1/596/14, aprobado en enero de 2015 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionado por el Agrimensor José Raúl Giuletti. Corresponde al lote urbano ubicado en calle 25 de Mayo N° 1313, Ciudad de San Luis, con una superficie total de 251,03 m², superficie cubierta de 179,80 m² y semicubierta de 19,26 m².

Conforme informe del Registro de la Propiedad Inmueble, el predio mide 18 metros de Este a Oeste por 48 metros de Sur a Norte, lindando: al Norte: calle 25 de Mayo, al Sur, Este y Oeste: parcelas colindantes, conforme plano de mensura. (V. Informe del RPI de fecha 30/11/2018)

El inmueble corresponde al Padrón N° 42.625 de Receptoría Capital, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis en Tomo 3, Folio 354, N° 588, a nombre de la Sra. Elcira (rectificada Elvira) Orozco de Adaro, desde el año 1909.

V. Que la prueba rendida en autos permite tener por acreditada la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida ejercida por el actor y su familia durante más de cuarenta años.

A) Documental:

1)- Plano de Mensura confeccionado por el agrimensor José Raúl Giulietti, registrado provisoriamente para tramitar título de dominio p/usucapión bajo en nº 1/596/14.-

2.)- Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal de la propiedad usucapida.-

3.)- Estado de Dominio del Inmueble de referencia

4.)- Poder General para Juicios y Actos Administrativos otorgado mediante el escribano Gustavo Adolfo Amieva Reg.42, Pcia. San Luis.-

5.)- Comprobante de pago del derecho de Archivo e inicio de trámite (\$220) y de la tasa de Justicia por un importe de pesos \$370 y \$4234,37.-

6). Recibo de pago al CAyPSL del 10% de la tasa conforme requisitoria legal, por la suma de pesos ciento noventa u ocho (\$460) y actos de procedimiento.-

7) Fotocopia de la Escritura del inmueble de referencia, expedida por el Registro de la Propiedad Inmueble.-

8)- se adjuntan 18 boletas de telefónica de Argentina con fecha de 20/03/2012 al 20/01/2015.-

9) Asimismo 19 boletas del pago del Gas desde el 06/03/2012 a nombre de la señora Pochkar Juana

10)- 37 boletas pagas correspondientes a Edesal con fecha desde 06/02/2012.-

11)- Se acompañan 100 boletas del pago al servicio de agua desde el 03/11/1989 al año 14/12/2001.-

12)- Se acompañan 106 boletas de rentas impuesto inmobiliario con distintas fechas comenzando con fecha del año 1993 a nombre de la señora OROZCO DE ADARO ELCIRA Y OTROS, pero que han sido abonados por la parte actora.

13)- Asimismo se adjuntan 58 boletas con el pago de los impuestos municipales desde el año 1992 al 2014 como se acompaña al nombre de MIRANDA ESTANISLAO, también pagados desde aquel entonces hasta la fecha por la familia del señor Pedro Álamo

14)- Se acompaña un carnet del Natatorio Municipal, con fecha de vencimiento el 13-02-80 en donde se indica el sr. Pedro Álamo que su domicilio es

15 de mayo 1313.- 25) También se acompaña una tasación del inmueble con fecha de 2 de septiembre de 1976, realizada por intermedio del estudio jurídico Mazzola Miranda, firmado por el sr. Pedro Álamo y el sr. Estanislao Miranda.-

16) A su vez, se acompaña la contratación del seguro de automotores “Bernardino Rivadavia cooperativa LTDA.” Con fecha de 1987-1988 en donde consigna también como su domicilio el de 25 de mayo 1313.-

En autos se acompañó documentación consistente en plano de mensura, recibos de impuestos provinciales y municipales, comprobantes de pago de servicios (electricidad, agua, gas y teléfono), fotografías del inmueble, tasación de inmueble de 1976 y demás constancias dominiales y catastrales (V.- actuación digital **17318762/21 de fecha 30/08/2021 (CPA 304738/1)**

Asimismo, mediante actuación 11111985/19 de fecha 12/03/2019 se adjunta documental, consistente en **Estudio de Titulo** (Art. 908 CPC), Copia de instrumental referida al inmueble, y **contestación de Oficio de la Dirección Provincial de Catastro**, informando datos catastrales, de colindantes, límites, y demás.

B) Testimonial:

La prueba testimonial producida (ÁNGELA CÁNDIDA VELA, JACINTA SALOMÉ GAITÁN, FRANCISCO OSCAR ROSALES, CLAUDIA ANALÍA GASULL Y ANGELINA ÁLVAREZ VÁZQUEZ) resultó concordante y precisa en acreditar que el actor habita el inmueble desde su infancia, que realizó mejoras y que se comportó siempre como dueño frente a terceros.

C) Inspección judicial:

Asimismo, la diligencia de constatación realizada el 12/04/2022 permitió verificar que se encontraba colocado el cartel indicador con las referencias necesarias a cerca de la existencia del juicio, la existencia de ocupación efectiva, y que se trata de un inmueble urbano, cerrado, y con construcciones de material, permanentes y de uso habitacional (V. foto).

D) Informativa:

Obran también informes de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos que corroboran los datos invocados por la parte actora.

E) Intervención del Defensor Oficial:

Que el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil tomó intervención formal en los autos, y mediante actuación N° 26359289 (22/11/2024) contesta la demanda sin cuestionar sustancialmente los hechos expuestos, limitándose a una oposición general sin desconocer las pruebas producidas ni proponer medios idóneos para controvertir los extremos fácticos acreditados por los actores.

El silencio sustancial y la falta de oposición concreta consolidan la ausencia de controversia efectiva, reforzando la presunción de legitimidad de la posesión invocada y su prolongación temporal ininterrumpida.

V. Valoración de las pruebas:

A los fines de esta valoración se recuerda que la jurisprudencia ha sostenido que en los procesos posesorios "...ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuesto de la adquisición de

dominio por usucapión; de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja..." (Cam. Civ. y Com. Paraná, Sala II, 14/02/1984, Zeus t. 35, R. 69).

En el caso de autos, la parte actora ha logrado acreditar con suficiente grado de certeza los presupuestos legales antes citados. Mediante testimonios rendidos en actuaciones digitales N° 18069381, 18069922, 18084833, 18085565 y 18143136, correspondientes a los días 26/11/2021, 29/11/2021 y 06/12/2021, se reciben las declaraciones testimoniales de **Ángela Cándida Vela, Jacinta Salomé Gaitán, Francisco Oscar Rosales, Claudia Analía Gasull y Angelina Álvarez Vázquez** se ha acreditado de manera clara y concordante que el actor ha poseído el inmueble en forma continua y notoria desde la década de 1970, confirmando la posesión pública, pacífica y continua del actor desde su infancia en el inmueble de autos y ejerciendo actos de dominio frente a terceros, sin oposición ni interrupción alguna.

En igual sentido, del acto procesal de inspección judicial (en este caso, realizado en fecha 06/04/2022: Actuación N° 18930976 - Acta en Man 304738/1 y en fecha 12/04/2022: actuación digital N° 18984808 y 18985293- Acta MAN 304738/2 y) se infieren dos cuestiones: a. que los actores han dado publicidad a sus actos posesorios con la colocación del debido cartel y b: que se corroboran los actos posesorios, constatándose la ocupación efectiva del inmueble, las construcciones, y demás mejoras denunciadas por la parte actora. Que se corrobora lo afirmado por los testigos y la parte actora: el inmueble se encuentra construido (casa), habitable, y su estado demuestra un uso y mantenimiento acorde a una posesión prolongada, permanente y con *animus domini*.

En cuanto a la prueba **informativa**, los diversos oficios diligenciados —agregados a través de actuaciones digitales N° 14813595/19 y 10790649/19 de fecha 08/01/2019 obra **contestación oficio del Registro de la Propiedad Inmueble** — permitieron constatar que:

a) El inmueble se encuentra inscripto a nombre de la Sra. ELVIRA OROZCO DE ADARO (RPI), sin constancias de actos posesorios recientes o reclamos vinculados a su titularidad;

b) No se ha producido oposición formal ni por particulares ni por entes públicos con competencia territorial directa.

Asimismo, mediante actuación 11111985/19 de fecha 12/03/2019 se adjunta documental, consistente en **Estudio de Titulo** (Art. 908 CPC), Copia de instrumental referida al inmueble, y **contestación de Oficio de la Dirección Provincial de Catastro**, informando datos catastrales, de colindantes, límites, y demás datos que detallan el inmueble.

Valorada en su conjunto la prueba producida, la misma resulta suficiente para tener por acreditados los presupuestos legales de la prescripción adquisitiva larga, conforme lo exige el art. 1900 CCyC y la doctrina jurisprudencial que señala que, en estos procesos, debe recurrirse a la denominada “prueba compuesta o compleja”, que surge de la conjunción de elementos documentales, testimoniales y materiales de constatación incorporados a la causa, se tiene por suficientemente acreditada la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble sito en calle 25 de Mayo N° 1313 por parte del Sr. Pedro Ignacio Álamo y su familia, desde la década de 1970 hasta la actualidad, sin reconocimiento de dominio ajeno y con ánimo de dueño.

La prueba producida demuestra que la posesión excede ampliamente el plazo legal de veinte años, reuniendo los requisitos del art. 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación, configurándose así el modo originario de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva.

VI. CONSIDERACIONES FINALES

Analizadas en su totalidad las probanzas, se ha logrado acreditar la concurrencia de todos los requisitos exigidos para la procedencia de la prescripción adquisitiva o usucapión.

En el presente proceso, ha quedado debidamente probado que la parte actora ha ejercido la posesión del inmueble de autos de

manera continua, pacífica, pública y con ánimo de dueño por un lapso superior al exigido legalmente, en los términos del art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación (C.C.yC.).

La posesión ejercida por los actores, consolidada desde el año 1970, ha superado el plazo de veinte años exigido por la normativa, permaneciendo de forma ininterrumpida durante más de cuarenta años. La prueba producida ha conformado un plexo de convicción suficiente que acredita la posesión sobre el bien objeto del presente juicio.

Es de destacar que a lo largo del proceso no se ha verificado oposición sustancial por parte de terceros ni de los titulares registrales. El Defensor Oficial, quien actuó en representación de los titulares y/o herederos ausentes, no articuló defensas sustanciales ni aportó elementos de prueba que desvirtuaran los hechos invocados por la parte actora. Tampoco se ha producido intervención de colindantes o supuestos terceros con interés legítimo.

El ordenamiento jurídico nacional reconoce a la prescripción adquisitiva como un modo originario de adquisición del dominio (art. 1897 C.C.y C.), lo cual implica que, una vez cumplido el plazo legal y acreditados los requisitos posesorios, puede requerirse su declaración judicial aun frente a la existencia de titularidad registral a nombre de un tercero.

La sentencia judicial que declara la prescripción adquisitiva del dominio constituye título suficiente para la inscripción registral del inmueble a nombre del poseedor (art. 1900 C.C.yC.).

En virtud de todo lo expuesto, y por aplicación de los principios de seguridad jurídica y función social de la propiedad, corresponde hacer lugar a la pretensión de la parte actora.

En consecuencia, debe declararse el dominio a favor de los actores respecto del inmueble individualizado en el plano de mensura N° **1/596/14**, aprobado por la autoridad catastral competente, y ordenarse su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis.

Que los principios de seguridad jurídica, función social de la propiedad y tutela de la posesión prolongada —como expresión de un uso efectivo, responsable y continuo de un bien inmueble— justifican la procedencia de la pretensión, más aún cuando no existen en autos derechos de terceros en colisión y se ha cumplido debidamente con las etapas de publicidad y conocimiento del proceso.

VII. En cuanto al inicio del cómputo, el artículo 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que la prescripción comienza a correr desde que la posesión reviste las características de continuidad, pacificación, publicidad y *animus domini*. En este caso conforme las declaraciones testimoniales, la documental y las constancias de autos, la posesión calificada como pública, pacífica, continua e ininterrumpida con *animus domini* se encontraba configurada ya desde el año 1971, motivo por el cual el plazo legal de veinte años se cumplió en fecha 01/01/1991.

En consecuencia, a partir de esa fecha debe considerarse operada la prescripción adquisitiva larga, sin perjuicio de la declaración judicial que la reconoce.

VIII. Que en lo que respecta a la cesión de derechos posesorios, cabe destacar que mediante Escritura Pública N° 21 de fecha 04/03/2022, otorgada ante la escribana Melisa Lorena Deluca, el Sr. Pedro Ignacio Álamo, con asentimiento de su cónyuge Myriam Haydée Rodríguez, cedió en forma gratuita el 50% de los derechos posesorios sobre el inmueble de autos a favor de sus sobrinos **Axel Nicolás Álamo Funes y María Sofía Álamo Funes**, hijos de su hermano fallecido Daniel Alejandro Álamo.

Tal presentación se efectuó en actuación N° 18859003 (29/03/2022), teniéndose por acompañada y reconocida en actuación N° 18888567 (01/04/2022), con intervención del Defensor Oficial, sin que mediara oposición alguna.

La cesión es plenamente válida y eficaz, razón por la cual corresponde que la presente declaración judicial de prescripción adquisitiva tenga en cuenta dicha transmisión y se inscriba el dominio en condominio, en las proporciones convenidas.

IX. Con relación a las costas, en atención a la ausencia de controversia sustancial y la naturaleza del proceso, corresponde imponer las costas por su orden, conforme lo autoriza el art. 68, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.

FALLO:

1º) **HACER LUGAR** a la demanda interpuesta por el Sr. **PEDRO IGNACIO ÁLAMO, D.N.I. N° 17.124.924**, y en consecuencia: DECLARAR que se ha operado la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva larga (veinteañal) respecto del inmueble urbano ubicado en calle 25 de Mayo N° 1313, Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis en Tomo 3, Folio 354, N° 588, Receptoría Capital, a nombre de Elcira (rectificada Elvira) Orozco de Adaro, identificado como Padrón N° 42.625, con Nomenclatura Catastral: Circunscripción 2, Cuadrante 64, Sección 2, Manzana 47, Parcela 47.

El inmueble cuenta con una superficie total de 251,03 m², con superficie cubierta de 179,80 m² y semicubierta de 19,26 m², conforme Plano de Mensura N° 1/596/14, confeccionado por el Agrimensor José Raúl Giuletti y aprobado en enero de 2015 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. Sus medidas y linderos son: mide 18 metros de Este a Oeste y 48 metros de Sur a Norte; lindando al Norte con calle 25 de Mayo, y al Sur, Este y Oeste con parcelas colindantes, según plano de mensura acompañado.

Asimismo, en virtud de la cesión de derechos posesorios instrumentada por Escritura Pública N° 21 de fecha 04/03/2022, otorgada por el Sr. Pedro Ignacio Álamo, con asentimiento de su cónyuge Myriam Haydée Rodríguez, a favor de sus sobrinos AXEL NICOLÁS ÁLAMO FUNES y MARÍA SOFÍA ÁLAMO FUNES, corresponde declarar que el dominio del inmueble referido se inscriba en condominio, en las siguientes proporciones:

- PEDRO IGNACIO ÁLAMO: 50% indiviso,
- AXEL NICOLÁS ÁLAMO FUNES: 25% indiviso,
- MARÍA SOFÍA ÁLAMO FUNES: 25% indiviso.

A los fines registrales, se establece que la prescripción adquisitiva se tuvo por cumplida el día 01/01/1991, fecha en que se completaron los veinte años de posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueño.

2º) ORDENAR la inscripción de la presente sentencia en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, a nombre de los mencionados condóminos y en las proporciones indicadas, supliendo este pronunciamiento el título hábil a tal efecto, conforme lo dispuesto en el art. 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación. A sus efectos, LIBRESE OFICIO con transcripción de la parte resolutiva de la presente sentencia, previa verificación de los recaudos registrales técnicos correspondientes.

3º) DISPONER la publicación de la parte resolutiva de la presente sentencia, una vez firme, en la página web del Poder Judicial de San Luis, conforme lo establecido en el art. 921 del Código Procesal Civil de la Provincia de San Luis, y colóquese el cartel indicativo previsto por la norma.

4º) IMPONER las costas por su orden, atento la índole de la pretensión, la ausencia de controversia efectiva y lo dispuesto por el art. 68 del C.P.C.C.

5º) DIFERIR la **regulación de honorarios profesionales** hasta tanto se cuente con base firme para su determinación, conforme las pautas del art. 908 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial, previa acreditación de la condición tributaria de los profesionales actuantes ante AFIP y DPIP.

**HÁGASE SABER. DÉSE COPIA. PROTOCOLÍCESE.
NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.**

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 1.