

**SOSA SANDRA RITA C/ S/ PRESCRIPCÓN ADQUISITIVA - EXP.  
N° 330876/18**

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 222/2025**

**SAN LUIS, UNO DE SETIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO**

**AUTOS Y VISTOS:** Los autos caratulados: “**SOSA SANDRA RITA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA” EXP, N° 330876/18**, traídos ante mí despacho para dictar sentencia definitiva, de cuyo examen:

**RESULTA:** Que mediante actuación digital N° 10380200 se presenta la Sra. SANDRA RITA SOSA, DNI N° 27.584.179, por derecho propio, con domicilio real en la calle Roque Domingo Diaz S/N, localidad de Los Puquios, Juana Koslay, provincia de San Luis, con el patrocinio letrado de la Dra. JESSICA LORENA CALVO, y promueve demanda de ADQUISICION DE DOMINIO POR USUCA- PION contra BORRI DE FRONTERA BLANCA, BORRI DE PUGLISI LUCIA Y BORRI DE ROMERO JUANA y/o contra todo aquel que se crea con derechos so- bre el inmueble ubicado en el Camino Vecinal Los Puquios, de la localidad de Juana Koslay, provincia de San Luis, que se individualiza en el Plano de mensura N° 1-647-16 y consta de una superficie total de TRES HECTAREAS DOS MIL VEINTICINCO CON TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS.

Refiere que el inmueble que se pretende usucapir no se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de San Luis, teniendo úni- camente antecedentes catastrales, por lo que la demanda se entabla contra los titulares del padrón obrante en la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de la provincia de San Luis.-

Manifiesta que el inmueble consiste en una fracción de terreno, que se encuentra empadronado en la Dirección General de Catastro y Tierras Fiscales de la provincia de San Luis, bajo los números 18.868 y 18.871; el inmueble se encuentra perfectamente desliniado y medido en el plano que se realizara por intermedio del Agrimensor Ricardo Calvo, identificado con el número 1-647-16 y

aprobado por la Dirección General de Catastro y Tierras Fiscales de la provincia de San Luis en fecha 16/12/2016; todo lo cual cubre una superficie total de **TRES HECTAREAS DOS MIL VEINTICINCO CON TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (3Ha 2025,33 m<sup>2</sup>)** y linda al **ESTE** con Padrón N° 18.868, a nombre de Lucia Borri de Puglisi, Blanca Aurora Borri de Frontera y Juana Borri de Romero; al **SUR** con RIO LOS PUQUIOS; al **OESTE** con Padrón 18.871 a nombre de Lucia Borri de Puglisi, Blanca Aurora Borri de Frontera y Juana Borri de Romero y al **NORTE** con Padrón 18.871 a nombre de Lucia Borri de Puglisi, Blanca Aurora Borri de Frontera y Juana Borri de Romero.-

Expresa que el inmueble es poseído *animus domini*, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por la dicente desde hace más de **VEINTE AÑOS**, es decir aproximadamente desde el año 1997.-

Sostiene que el predio se encuentra completamente cerrado en toda su extensión y sus alambrados son de larga data, conforme se acredita con las fotos adjuntadas como prueba documental y la inspección ocular a realizarse. La Sra. Sosa ha transcurrido la mayor parte de su vida en dicho inmueble, ya que vive allí desde que es pequeña, de hecho sus bisabuelos, fueron quienes construyeron otrora, una precaria casa de adobe en el predio, construcción que hoy ha quedado prácticamente en desuso.

Aduce que la Sra. Sosa en su adolescencia, comienza a exteriorizar su relación de poder sobre el inmueble, realizando diversos actos posesorios en el terreno a título de dueña, tal es así que en éstos veinte años, con mucho sacrificio y esfuerzo, realizó diversas reformas constructivas en el inmueble, construyendo la ampliación de la que fuera una pequeña casa de adobe y actualmente es una casa que consta de cocina comedor, living y baño y habita la dicente con su hija menor de edad.

Sostiene que Sosa ha exteriorizado actos posesorios desde hace 20 años en dicho inmueble, en un primer momento en los años 1997 aproximadamente comenzó a criar animales, realizando el cerramiento del predio y armando un

pequeño chiquero para la cría porcina que tenía en el lugar (que hoy está en desuso, ya que abandonó la actividad). Esos fueron los primeros actos posesorios realizados por la Sra. Sosa. Asimismo empezó a cultivar legumbres y hortalizas exteriorizando así su posesión con ánimo de dueño. Luego con el trascurso de los años, aproximadamente en el año 2006, comenzó a colocar las bases y cimientos de lo que sería la ampliación de la pequeña casa de adobe que había en el predio. Tal es así que construyó una cocina comedor, living y un baño, lo que demoró hasta su finalización aproximadamente 8 años y actualmente siempre sigue arreglando y mejorando su vivienda. Se acompañan los recibos y notas de pedido expedidas por diferentes ferreterías y locales de venta de materiales de construcción. Es de destacar que las construcciones realizadas en el predio demuestran de modo categórico que la Sra. Sosa ha mantenido y mantiene una situación de hecho en la que tiene bajo su poder efectivo el inmueble, comportándose como su dueña, tanto materialmente como en su intención o también llamado "animus domini".

Ofrecen prueba, fundan en derecho y solicitan se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

En actuación digital de fecha 09/04/2019 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 1/647/16 afecta tierras fiscales; c) Certificado de Registración Catastral correspondiente al inmueble empadronado, indicando nombre, documento de identidad y domicilios reales o fiscales; d) Informar linderos del inmueble a usucapir; y al Registro de la Propiedad Inmueble a efectos de que informe sobre las condiciones de dominio del inmueble que se pretende usucapir, en el que conste: a) Descripción del inmueble; b) Datos de individualización del o los propietarios y/o quienes sean titulares de otros derechos reales que afecten ese dominio y sus documentos de identidad y domicilios; este último dejado sin efecto en fecha 06/05/19 dado a que el inmueble carece de inscripción dominial.

En actuación digital de fecha 16/05/2019 la actora acompaña el oficio ala Dirección de castro y Tierras Fiscales debidamente diligenciado.

En actuación digital de fecha 03/06/2019 se ordena oficio a Secretaría Electoral Provincial y a la Secretaría Electoral Nacional a fin de que informen el domicilio de las siguientes personas: BLANCA BORRI DE FRONTERA, LUCIA BORRI DE PUGLISI y JUANA BORRI DE ROMERO; y oficio al Registro de Juicios Universales a fin de que informe si registra la apertura del juicio sucesorio de las siguientes personas: BLANCA BORRI DE FRONTERA, LUCIA BORRI DE PUGLISI y JUANA BORRI DE ROMERO.

En OFR 330876/1 obra oficio diligenciado ante el registro de Juicios Universales y en fecha 05/08/2019 se adjunta oficio diligenciado ante Secretaría Electoral Nacional y el OFR 330876/2 obra oficio de Secretaría Electoral provincial.

En actuación digital de fecha 06/09/2019 se tiene por “ promovida demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de BORRI DE FRONTERA BLANCA, BORRI DE PLUGISI LUCIA DNI Nº 8.207.901 y BORRI DE ROMERO JUANA DNI Nº 0.792.112 y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de la presente acción, la que tramitará por la vía de JUICIO ORDINARIO (Art. 330 del C.P.C.C. y Art. 24 de la Ley 14.159).- De la misma córrase TRASLADO por el término de QUINCE DIAS a quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles el inmueble ubicado en Camino Vecinal Los Puquios (Juana Koslay) con los límites y alcances descripto en Plano de Mensura Nº 1-647-16, para que comparezcan a estar en derecho y a constituir domicilio legal en el radio del Juzgado, opongan excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse”

En actuación digital de fecha 01/10/19 luce MAN 33876/1 de constatación de colocación de cartel, adjuntando fotografía.

En actuación digital de fecha 07/02/2020 obra cedula diligenciada en el domicilio de la co demandada Juana Borri y en actuación digital de fecha

18/02/2020 se presenta el Sr. Humberto Puglisi, heredero de la co demandada Lucía Borri denunciando nombre y domicilio de los co herederos.

En actuación de fecha 03/04/2020 comparece el Dr Juan Villegas, representante de Humberto Puglisi y acompaña poder amplio de administración y disposición extendido por Víctor Puglisi a favor de Humberto Puglisi .

En actuación digital de fecha 17/05/2020 se acompaña publicación de edictos de los que informa Secretaría en fecha 20/05/2020.

En actuación digital de fecha 09/04/2021 secretaría informa sobre la declaratoria de herederos de la co demandada Lucía Borri de Puglisi.

En actuación digital de fecha 14/12/2021 “por no haber la demandada BORRI DE ROMERO JUANA opuesto excepciones ni constituido domicilio legal, no obstante encontrarse debidamente notificada (ver cédula digitalizada y obrante en Actuación Nº 13409172 de fecha 7/2/2020), la declaro REBELDE (artículo 59 del CPCC) y dispongo que las providencias sucesivas le sean notificadas automáticamente teniéndose por constituido en los Estrados del Juzgado”

En actuación digital de fecha 17/12/2021 luce cédula digitalizada dirigida a Humberto Puglisi y en fecha 06/06/2022 cédula digitalizada dirigida a Raúl Puglisi.

En actuación digital de fecha 03/02/2023 toma intervención el Defensor de Pobres Encausados y Ausentes y en actuación de fecha 07/03/2023 manifiesta que hace 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 27/04/2023 obra Acta de inspección judicial, adjuntando fotografías en archivo digital.

En actuación digital de fecha 03/08/2023 se procede a la apertura de la causa a prueba informando Secretaría en fecha 20/12/2023 que se ha producido la siguiente: “Parte Actora:

DOCUMENTAL: Reservada en Secretaria. Se la tuvo presente en fecha 3/8/2023.-  
INFORMATIVA: Dirección General de Rentas: Obrante en fecha 4/9/2023.-

Registro Civil y Capacidad de las Personas: No consta en autos.- EDESAL: Obrante en fecha 11/9/2023.- DIREC TV (Televisión Satelital): Obrante en fecha 4/9/2023.-

INSPECCION OCULAR: Se remite a la inspección obrante en actuación digital de fecha 27/04/23.-

CONFESIONAL: Se desiste en fecha 3/8/2023.-

TESTIMONIAL: ELISA ISABEL BENTOS: Obrante en audiencia video grabada de fecha 8/11/2023.-

FIDEL ARTEMIO AMAYA: Se desiste en fecha 22/11/2023.-

BLANCA ROSA OROZCO: Obrante en audiencia video grabada de fecha 8/11/2023.-

ESTEBAN VICTOR MARTIN RIVERO: Obrante en audiencia video grabada de fecha 8/11/2023.-

ANA MARIA HERMINIA RIVERO: Obrante en audiencia video grabada de fecha 8/11/2023”

En actuación digital de fecha 12/04/2023 el Defensor de Pobres Encausados y ausentes contesta demanda conforme a la reserva formulada “analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el art 1899 del C.C.y Com esta Defensoría en interés de los ausentes no formula objeción alguna a la acción interpuesta pudiendo continuar con el procedimiento de ley”

En actuación digital de fecha 19/04/2023 se clausura el periodo de pruebas y se ponen autos para alegar, agregándose el alegato de la parte actora en actuación de fecha 14/05/2024.

En actuación digital de fecha 09/10/2024 el Órgano Contralor de Tasas Judiciales no formula objeciones a la tasa de justicia abonada en autos.

En actuación digital de fecha 19/03/2025 se llaman autos para sentencia, los cuales se encuentran firmes y consentidos

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

Que siendo propósito 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. –

IV) Ingresando al análisis de los hechos y antecedentes fácticos que dan sustento al presente proceso, corresponde considerar el silencio del co demandado – Juan Borri de Romero - (art. 263 C.C.Com), pese a encontrarse debidamente notificado, según surgen de la cédula de notificación obrante en autos .como así también los herederos de la co demandada Lucía Borri-

En tal sentido, es jurisprudencia pacífica que el silencio de la demandada debe interpretarse como un reconocimiento tácito de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos vertidos en el escrito de interposición de la demanda (art. 356 del C.P.C.), teniendo en cuenta las circunstancias del caso.-

Así se ha resuelto al sostenerse que "...Precisamente, cuando se trata de una reclamación legítima, si el demandado debidamente notificado, no contestó la

demandas dentro del plazo legal, deben tenerse por ciertos los hechos en ella alegados, y va de suyo, los instrumentos acompañados, sin necesidad de requerir prueba al actor, en tanto no se contradigan con otros elementos por él aportados..." (Morello-Sosa- Berizonce, Código Procesal, Civil y Comercial, TOMO IV-B, pág. 522) .-

Ante esta situación el art. 60 del C.P.C.C establece que, si bien la rebeldía no altera la secuela regular del proceso y que la sentencia debe ser pronunciada según el mérito de la causa, en caso de duda, la rebeldía declarada y firme constituye presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por quien obtuvo la declaración, lo que hace presumir la certeza de los hechos invocados por el promoviente; en efecto de no existir prueba contra lo manifestado por la parte actora, el Juez debe tener por cierto esos hechos y resolver sobre la base de los mismos.-

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

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24º inc. c) del la Ley 14.159 que "se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...".- La jurisprudencia al respecto señala que: "A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deberá ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24, ley 14.159).

Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.". (CNCiv., sala D, 28- 2-

84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

V).- 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 en original y reservada en Secretaría, conforme cargo de fecha 13/12/2018, destacando entre ellas:

**Prueba documental:**

Recibos varios de compra de materiales s de construcción; 3 del año 2009\*; 7 del año 2010; 5 del año 2011 y 4 del año 2012.

Copia certificada del plano de mensura nro. 7-181- 18 de fecha 24/08/2018, aprobado catastralmente el 28/01/2019 respecto al inmueble que se pretende usucapir

19 fotografías del inmueble

Estudio de antecedentes del inmueble en dos fojas

Certificado de avalúo e Informe Catastral expedidos por Dirección de catastro y Tierras Fiscales

Plano a nombre de Sandra Rita Sosa N° 1/647/16 confeccionado por el Agri. Ricardo Calvo. Registrado en fecha 16/12/2016

Libre deuda inmobiliario expedido en fecha 04/11/2018 en 3 fs.

Solicitud de servicio de Direct TV a nombre de Sandra Sosa de fecha 18/08/2011 en 2 fs.

Certificado de domicilio de la Sra Sosa de fecha 28/06/2018

Cinco boletas de Impuesto Inmobiliario año 2017

Una boleta de impuesto inmobiliario año 2013

Uno boleta impuesto inmobiliario año 2012

Cinco boletas impuesto inmobiliario año 2011

Trece boletas de impuesto inmobiliario de facilidad de pago y una de entrega inicial

Tres boletas EDESAL año 1996; una de año 1995; seis boletas de 1997; cinco boletas de 1998; dos boletas año 2000; una de año 2004; una de año 2016;

cuatro de año 2018

En lo que respecta a las boletas de pago de impuestos y servicios acompañadas en autos si bien no resultan relevantes a los fines de acreditar el tiempo de la posesión, contribuyen a integrar la eficacia probatoria de las mismas. Y aquí es necesario destacar que la parte actora ha acompañado las boletas de pago de impuestos que datan del año 1995 en adelante; algunas canceladas en forma mensual, otras anual y algunas por moratoria como así también ha acreditado el pago de servicio eléctrico desde 1995 en adelante. Cabe destacar que la documental detallada – que tengo a mi vista en original – no ha sido discutida en autos.

**Prueba informativa:**

Oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en el que se informa sobre la individualización del inmueble respecto al plano 1-647-2016 el que NO AFECTACCION DE TIERRAS FISCALES de inmueble

EDESAL: cuyo oficio obra en actuación fecha 11/9/2023.- DIREC TV (Televisión Satelital): Obrante en fecha 4/9/2023.-

**Prueba testimonial:** Se recepcionaron las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte actora: Así prestaron juramento los testigos; ELISA ISABEL BENTOS; BLANCA ROSA OROZCO;; ESTEBAN VICTOR MARTIN RIVERO:ANA MARI ARIVERO todos obrante en audiencia video grabada de fecha 8/11/2023.-

Se transcriben a continuación algunos de los testimonios: Así la testigo ELISA ISABEL BENTOS manifiesta que “conoce a la actora desde que nació, siempre vivió allí, 40 años..siempre vivió allí; refiere que (hay cría de gallinas, pollos” respecto a las mejoras dice “ la casita era un ranchito, después hizo una pieza; consultada si sabe si los vecinos la conocen dijo” los vecinos saben que vive allí, ahí nos conocemos todos”

En cuanto al testimonio de BLANCA OROZCO dice que conoce a la actora de toda la vida, 48 años, Rita nació ahí vivía con el abuelo y el padre, nació y se crío ahí”; respecto a las mejoras dice” antes era un ranchito y Rita adelantó muchísimo”; respecto si hay animales dice “ hay gallinas, pollos, ha hecho una habitación nueva” refiere que “vive desde que nació y se crío ahí”; consultada

sobre si los vecinos la conocen responde “ si, los vecinos la conocen y trabaja para una familia hace 12 años”

La testigo ANA MARI ARIVERO dice que “ la conoce de la zona, somos vecinas, concurremos a la escuela de Los Puquios, hicimos la primaria den la misma escuela”; respecto a los adelantos manifiesta” ha adelantado y edificado, antes era un ranchito”; refiere que la actora “vice ahí desde que tengo uso de razón, yo tengo 44 años”

En cuanto al testigo Rivero esteban dice que es “vecina, hace 40 años”, ha hecho adelantos, una habitaciónn, todos lo vecinos la conocen”.

Cabe destacar que los testigos, en su mayoría, son personas de la zona, vecinos de la localidad, cuyas declaraciones han sido contestes y sostienen lo expuesto por la parte actora, conocen el inmueble, señalan que Sosa vive allí desde siempre desde que nació. Que cría gallina sy pollos, y ha efectuado adelantos. Son testimonios coincidentes en afirmar no solo el extremo de la posesión alegada por las accionantes 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’, 3<sup>a</sup> ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, pág. 331).-

En relación al presente medio probatorio, “Aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta ” (Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2<sup>a</sup> Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 in re Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros, Publicado en La Ley Online).-

"Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios". (cfr. CNCiv., Sala E, "Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria", 21/11/95).- La jurisprudencia sostiene que: "En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran". (CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296 ).-

**Inspección ocular:**

Es importante tener presente la inspección ocular que obra en actuación de fecha 27/04/2023, realizada por el Secretario de Juzgado, en el inmueble objeto de esta Litis, dice "*me constituí en inmueble ubicado en el Camino Vecinal Los Puquios de Juana Koslay, de esta Ciudad de San Luis, en compañía del Dra. Gloria Díaz Matricula Nro. 618 –letrada apoderado de la parte actora-. Estando en la entrada principal del inmueble soy atendido por la parte actora Sra. SANDRA RITA SOSA D.N.I. N° 27.584.179 –acreditando su identidad con el documento nacional de identidad que tuve a mi vista-. Se observa cartel juicio posesorio con todos los datos correspondientes. Se procede a ingresar al inmueble en cuestión y se constata que el inmueble se compone por una cocina comedor, un baño grande con mejoras y modificado- y dos habitaciones. El estado de la vivienda es muy bueno se encuentra en buen estado. Tiene servicios de luz eléctrica, internet, agua. El mobiliario y complemento que compone la vivienda son añejos y actuales a mí entender. Hay un ambiente de construcción con materiales de muchos años a la vista, que no es utilizada, data de muchos años. El actor refiere que: "..... allí vivió mi abuela, nací aquí ..... desde el año 1981 vivo aquí.....desde que nací.....que me crie aquí...vivo con mi hija....". El destino de la vivienda es de uso familiar. A la vista se puede observar que hay leñas, vegetación, arboleda,*

*jardines, plantas. El inmueble se encuentra bien cercado, con alambrado en todos sus perímetros. El actor manifiesta que “....realiza actividades domesticas....”. Teniendo a la vista el plano de mensura B° 1/647/16 obrante en autos a mi criterio el mismo resulta coincidente con los datos precisados por la representante y parte actora, y además con las ubicaciones, vértices y limitaciones. Se deja constancia de lo manifestado por la parte actora. Se adjuntan fotografías”*

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).-

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 la actorar 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 de la actora 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, la situación del

bien, las construcciones en el lugar, la vivienda familiar, plantaciones, cría de animales.-

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

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

Que es dable destacar que en el presente proceso se proveyeron diversas medidas para lograr poner en conocimiento de la parte co demandadas y quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble, no habiendo comparecido persona alguna; y respecto a Humberto Puglisi y Raúl Puglisi, se presentaron en autos pero no contestaron demanda . Sin perjuicio de ello, los intereses de los demandados ausentes 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 la Sra. **SANDRA RITA SOSA, DNI N° 27.584.179**, con domicilio real en la calle Roque Domingo Diaz S/N, localidad de Los Puquios, Juana Koslay, provincia de San Luis, declarando que la mencionada ha adquirido por **PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

(Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en la Provincia de San Luis, Departamento Pueyrredon; en el Camino Vecinal Los Puquios, de la localidad de Juana Koslay, que se individualiza en el Plano de mensura N° 1-647-16 y consta de una superficie total de **TRES HECTAREAS DOS MIL VEINTICINCO CON TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS**; fracción de terreno, que se encuentra empadronado en la Dirección General de Catastro y Tierras Fiscales de la provincia de San Luis, bajo los números 18.868 y 18.871, afecta parcialmente los padrones citados, no en su totalidad. Medidas: en su frente **SUR** sobre Rio Los Puquios (Puntos 1-2) mide cuarenta y seis metros con cuarenta y tres centímetros (46,43 m), girando al **NOROESTE** (Punto 2-3), mide veintiséis metros con ochenta y ocho centímetros (26,88 m), girando al lado **NORTE** (Puntos 3-4) mide sesenta y cinco metros con sesenta y nueve centímetros (65,69 m), girando al **NORESTE** (Puntos 4-5) mide dieciocho metros con cuarenta y ocho cm (18,48 m), en esa misma dirección hacia el **NORESTE** (Puntos 5-6) mide veintiún metros con diez cm (21,10 m); luego se gira hacia el **NOROESTE** (Puntos 6-7) mide veintitrés metros con veintiocho cm (23,38m); continuando hacia el **OESTE**, (Puntos 7-8) mide cuarenta y cuatro metros con ochenta y uno cm (44.81 m), siguiendo en esa misma dirección hacia el **OESTE** (Puntos 8-9) mide sesenta y cuatro metros con treinta y tres cm (64,33 m), continuando hacia el **OESTE** (Punto 9-10) mide cuarenta metros con noventa y siete cm (40.97m), luego se continua girando hacia el **NORTE** (Punto 10-11) mide sesenta y un metros con doce cm (61,12 m), a continuación se gira hacia el **NORESTE** (Punto 11-12) mide sesenta y dos metros con noventa y siete cm (62,97m), continuando en esta dirección hacia el **NORESTE** (Punto 12-13) mide ciento dos metros con seis cm (102,06m), luego se gira al **SUR** (Puntos 13-14) mide doscientos noventa y tres metros con ochenta y tres cm (293,84m), luego se gira al **SUDESTE** (Puntos 14-15) mide veintisiete metros con ochenta y tres cm (27,83m), en esa misma dirección virando hacia el **SUR** (Puntos 15-16) seis metros con noventa y cinco cm (6,95m) y finalmente continuando hacia el **SUR**, volviendo al punto de partida (Puntos 16-1) mide cincuenta metros con dos cm (50,02m); todo lo cual cubre una superficie total de **TRES HECTAREAS DOS MIL**

**VEINTICINCO CON TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (3Ha 2025,33 m<sup>2</sup>)** y linda al **ESTE** con Padrón N° 18.868, a nombre de Lucia Borri de Puglisi, Blanca Aurora Borri de Frontera y Juana Borri de Romero; al **SUR** con RIO LOS PUQUIOS; al **OESTE** con Padrón 18.871 a nombre de Lucia Borri de Puglisi, Blanca Aurora Borri de Frontera y Juana Borri de Romero y al **NORTE** con Padrón 18.871 a nombre de Lucia Borri de Puglisi, Blanca Aurora Borri de Frontera y Juana Borri de Romero.-

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 líbrese oficio y/ o 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.-

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

