

EXP 326159/18

"SIOLA ERNESTO RAUL C/ LA GESTORA SOCIEDAD ANONIMA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA-ORALIDAD"

San Luis, 21 de Octubre de 2025

SENTENCIA DEFINITIVA N° 269/2025

VISTOS: Los autos caratulados "SIOLA ERNESTO RAUL C/ LA GESTORA SOCIEDAD ANONIMA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA-ORALIDAD, EXP 326159/18", traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva de cuyo examen;

RESULTA: Que en A.D. N° 9728176 de fecha 07/08/2018, se presenta el Dr. Fernando Martin Fages Mat. 1644 con el patrocinio letrado del Dr. Julio Cesar Fages Mat. 1044 en carácter de apoderado del Sr. Ernesto Raúl Siola L.E. N° 6.127.132, CUIL N° 20-06127132-6 con domicilio real en calle 12 de Octubre y Juan Esteban Pedernera, de la localidad de Nogolí, Provincia de San Luis y viene a deducir demanda de usucapión en contra de La Gestora S.A. por el inmueble padrón N° 320059, receptoría Hipólito Irigoyen, cuyos límites son al Norte: Calle 12 de Octubre; Sur: Padrón N° 320060 de la receptoría Hipolito Irigoyen figurando a la persona jurídica La Gestora S.A. Inmo Agrop mercantil; Este: Calle Rivadavia; Oeste: Padrón N °320058 de la receptoría Hipólito Irigoyen figurando a nombre de La Gestora S.A. Inmo Agrop Mercantil.

En fecha 24/03/2022 obra contestación de Oficio de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales informando colindantes y que el inmueble objeto de autos, no afecta tierras fiscales a nombre del Gobierno de la Provincia de San Luis.

Asimismo, obra contestación de oficio de la Municipalidad de Nogolí informando que no afecta tierras fiscales municipales.

En A.D. N° 21698388 obra contestación de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble.

En A.D. N° 21698388 se acompaña estudio de título.

En A.D. N° 22274352 de fecha 06/06/2023 se promueve la demanda, ordenándose correr los traslados correspondientes.

En A.D. N° 22495030 obra contestación de oficio de la DPIP.

En fecha 23/10/2023 se acompaña la publicación de edictos, de los cuales la actuaria informa en A.D. N° 24544275/24 que los mismo fueron publicados en tiempo y en forma, sin que se haya presentado persona alguna reclamando derechos.

En fecha 19/04/2024 se designa al Defensor Oficial Civil quien en A.D. N° 24773809 formula reserva conforme el art. 356 del CPC.

En fecha 3/06/2024 se lleva a cabo audiencia preliminar, ordenándose la apertura a prueba y proveyéndose la misma.

En fecha 9/12/2025 obra informe de Secretaria, en el que manifiesta que ha sido producida la siguiente prueba:

PRUEBA ofrecida por la PARTE ACTORA:

DOCUMENTAL: Se tuvo presente en audiencia preliminar

TESTIMONIAL:

a) EULOGIO DE LA CRUZ JOFRE, DNI N° 10.304.036: Producido en AD N° 25825201/24 de fecha 17/09/2024

b) MARIO ALIBERTO JOFRE D.N.I.: N° 14.171.052: Producido en AD N° 25825201/24 de fecha 17/09/2024

c) CARMEN CALDERON DNI 18.469.799: Producido en AD N° 25825201/24 de fecha 17/09/2024

CONSTATACION JUDICIAL: Producido en OFR 326159/2

INFORMATIVA:

-Registro Público de Comercio de la ciudad de San Luis: Producido en AD N° 25635005/24 de fecha 26/08/2024

-Registro de Propiedad Inmueble: Producido en AD N° 25771342/24 de fecha 09/09/2024

-Dirección Provincial de Catastro: Producido en AD N° 25787853/24 de fecha 11/09/2024

-OFICIO LEY 22172 a la Inspección General de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Producido en AD N° 25848995/24 de fecha 30/09/2024

En A.D. N° 24255761/24 obra acta de constatación de la colocación del cartel indicativo del juicio.

En fecha 3/02/2025 se clausura el periodo de pruebas, poniendo los autos a disposición de las partes para alegar.

En fecha 24/04/2025 contesta demanda el Defensor Oficial Civil, informando que no tiene objeciones que formular.

Finalmente en fecha 18/06/2025 se ordena pasar los presentes a dictar sentencia.-

Y CONSIDERANDO: Que corresponde dictar sentencia en los términos del art. 163 CPC.

I.- Cuestión Preliminar. Ley aplicable

Que encontrándose la presente causa a estudio de la suscripta, teniendo en cuenta que el 1° de agosto de 2015 entro en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que me ocupa.

Que el art. 7° del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario.

Que ambos principios (aplicación inmediata y retroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.

La norma transitoria relativa a la prescripción establece: “Modificación en los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”, esta norma evita los inconvenientes generados por el viejo art. 4051 CC.

Se ha decidido que, “como regla, el plazo de prescripción se rige por la ley vigente al momento en que comenzó a correr, por lo tanto no se aplican los nuevos plazos si los del Código de Vélez ya estaban vencidos al momento de la entrada en vigencia del CCyC”.

En consecuencia advierto que en la especie los actos posesorios en la que se funda la acción nacieron en el año 1996; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquel entonces, hoy derogada. (En este sentido KEMELMAJER DE CARLUCCI, A. LA LEY 02/6/2015, punto IV último párrafo; LORENZETTI, R.L., en “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” T. 1 pag. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” Tit. Preliminar Libro I, Ed. INFOJUS; P. 23 sgtes; id.SCBA, Ac. 107.423).

Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los artículos 4015 y 4016 del Código Civil, y que esa posesión se haya ejercido durante el plazo legal requerido.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 2384 del Código Civil, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del corpus y el animus sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En todos los casos la prueba es a cargo de quién pretende usucapir.

En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, consistente en: Solicitud de Suministro de Edesal de fecha 22/01/2007, Libre Deuda de fecha 12/07/2006, cinco (5) Fotografías a Color, Certificación de Registración Catastral y Avalúo Fiscal de la DPIP, Libre Deuda n° 04039285 en 2 fs, Libre Deuda n° 03421232 de la DPIP en 2 fs, ocho (8) Impuestos Inmobiliarios de la DPIP, Impuesto de Facilidad de Pago de la DPIP, , Informe Catastral Documento: 1300/2018, Tramite n° 17-16062 del Registro de la Propiedad Inmueble, fotocopia certificada Escritura n° 19 de fecha 04/02/2016 en 4 fs, Presentación n° 16062 Informe de Dominio de fecha 07/09/2017 en 2 fs,

Certificado de Avalúo Documento: 2405/2018, Tasa de Justicia, Aporte del Colegio de Abogados, tres (3) Impuestos Municipales.

De los comprobantes de pago de impuesto inmobiliarios y documental acompañada, se puede apreciar que surgen pagos efectuados desde el año 2002, por lo que surge una fecha cierta traída por los aforos de rentas y aunque en la prescripción larga tales instrumentos no son indispensables sino secundarios como prueba, dan cuenta al menos de un animus... y posibilitan inferir el posible inicio de la posesión del accionante.

Sobre el tema si bien la ley le acuerda a estas constancias alto valor probatorio al prescribir "Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (art. 24 inc c de la ley 14.159" pero no condiciona a admisibilidad de las acción si hay otras pruebas que en conjunto demuestren la posesión de veinte año publica y pacífica.

Ya no es un requisito indispensable (Conf. Marta Marcolín de Andorno: Prescripción adquisitiva (inmobiliaria y mobiliaria), 2ª ed, Zeus, Rosario, 1974: "Debe atribuirse carácter complementario y corroborante de la posesión el pago del impuesto del inmueble que se pretende usucapir. ... no puede ser considerado requisito sine qua non para la procedencia de la acción" (p. 115), y en la actualidad los tribunales, con acierto, afirman que esa expresión significa que "si bien es importante acreditarlo a los fines de la prueba, su omisión no es una condición esencial que obste a la procedencia de la acción"(Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 12 febrero 1981, "Oroño C.R. c/ Sánchez", Zeus, T. 23, R - 4 (1858)..., insistiendo en que "la ley 14.159 no impone la necesidad de acreditar el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble como condición para que la acción pueda prosperar, sino que se limita a mencionar el hecho como una prueba que será especialmente considerada" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 11 marzo 1981, "Ghiringhelli, A. c/ Ricci, P. y otros", Zeus, T. 23, R - 46 (2097); y que "el pago de impuestos que gravan el inmueble motivante de la usucapión ha pasado a revestir la condición de prueba privilegiada en atención a la especial

relevancia que le otorga la ley civil" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 2ª, 26 noviembre 1986, "Neme, Alejandra y Neme, Carmen", Zeus, T. 45, R - 23 (8465). Pero, "como el pago ha dejado de ser condición indispensable para que la acción de usucapión pueda prosperar, es evidente que el poseedor puede lograr un pronunciamiento favorable aunque se haya abstenido de abonar los impuestos durante todo el lapso de la posesión, siempre y cuando por otros medios acredite fehacientemente la concurrencia de los presupuestos a que la ley ha condicionado la producción del efecto adquisitivo de la posesión" (Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4ª, 22 febrero 1991, "Gil, Graciela", Zeus, T. 56, R - 30 (13.033); razón por la cual un tribunal de la Capital Federal ha sostenido que: "Excluida la prueba consistente en el pago de las cargas fiscales ello no impide declarar operada la transmisión del dominio por usucapión, si la restante prueba documental y de testigos permite formar convicción al respecto (Cam. Civil Capital, sala E, 25 septiembre 1978, "Sommers, Bernardo A. c/ Herbst, Carlos", E.D. 82-695 (caso 31.888).

<http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artpagodeimpuestosusucapion>. EL PAGO DE IMPUESTOS Y LA USUCAPIÓN por Luis Moisset de Espanés Zeus, T. 74, J-331.

Que quien pretende usucapir debe probar de modo convincente los extremos requeridos por la ley, es decir el corpus y el animus por el tiempo exigido; que la actora invoca para probar la existencia de actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego por ella misma.

Al respecto ha dicho la doctrina: *"Luego, ello nos lleva a interrogarnos, para qué sirve entonces hacer una cesión de derechos posesorios si estos se derivan de la posesión misma, bastaría hacer simplemente la tradición para adquirir la posesión y consecuentemente como efectos de la misma obtendrían esos derechos. Lo que sucede es que: si obtiene la cosa y empieza a poseerla, va a querer hacer valer principalmente dos de esos derechos: las acciones posesorias y la posibilidad de usucapir, los cuales necesitan o exigen cierto tiempo en la posesión, que a veces no es fácil conseguir por sí solo, sino sumando la posesión,*

que sobre la cosa, tenía el anterior poseedor, (lo que llamamos Accesión de Posesiones). Esos son los derechos posesorios entonces objeto de este contrato.

Según acta de constatación judicial obrante en actuación N° 25829307 realizada mediante la Jueza de Paz de la localidad de Nogolí, informa que: "... ingresando al inmueble al límite Este se accede por un portón de caño de dos hojas y el segundo acceso es en el límite Noreste portón de caño de dos hojas. Recorriendo el predio se puede observar que se encuentra cerrado perimetralmente en sus cuatro límites con alambre olímpico y postes revestidos en piedra. Observar el cartel indicativo del juicio. Continuando el recorrido en sentido Sur se observó una vivienda con una superficie aproximada de noventa metros cuadrados, aberturas y cerramientos de chapa, cuenta con una división interna realizada con alambre olímpico, variada forestación de antigua y reciente data con ejemplares de árboles autóctonos así como de olivos, frutales y plantas decorativas como rosas, malvones. En el límite Oeste se observó una gruta realizada en piedra blanca. Adjunta fotografías que dan fe de lo actuado.

En las declaraciones testimoniales de los Sres. Eulogio de la Cruz Jofré, Mario Alberto Jofré y Carmen Calderón son coincidentes en manifestar que conocen la propiedad, que don Siola es el dueño y tiene la posesión del inmueble, aproximadamente desde el año 2002, que el inmueble tiene mejoras como vivienda, plantas, cerramiento al frente con piedra y portón, que dichas mejoras fueron realizadas por Don Siola.

En el análisis de las declaraciones rendidas, es necesario resaltar que la valoración de la prueba testimonial y su fuerza probatoria debe apreciarse según las reglas de la sana crítica, procurando desentrañar el mérito o la inconsistencia de la declaración con las demás circunstancias de la causa que corroboren o disminuyan su fuerza, observando igualmente la calidad de los testigos.-

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha realizado diversos y numerosos actos materiales en el inmueble, que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión,

llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, comportando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 4015 del Código Civil Velezano, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

La doctrina ha manifestando que “El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción de trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzando en su derecho, estimulando su trabajo”. Prescripción Adquisitiva- Claudio Kiper-Mariano C. Otero-Rubinzal-Culzoni-Edi. 2017-pag.15.-

Que en virtud de todo lo expuesto, la prueba colectada en autos me lleva a concluir que el actor ha acreditado suficientemente los extremos exigidos para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, toda vez que ha demostrado la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con “animus domini” por más de veinte (20) años sobre el inmueble objeto de autos.

Que en cuanto a la postura introducida por el compareciente Pedro Manuel Ochoa, corresponde señalar que, además de carecer de acreditación respecto de su calidad de heredero de la titular registral, no ha cumplido con la carga procesal de impulsar ni producir la prueba oportunamente ofrecida, circunstancia que obra en autos conforme lo informado por la actuario. Tal omisión priva de sustento sus manifestaciones y conduce necesariamente a desestimar sus defensas, en tanto no lograron desvirtuar la prueba contundente rendida por la parte actora.

Con relación a las costas, corresponde sean impuestas por su orden.-

Por todo lo cual, y de conformidad a lo establecido por los arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil (Vélez), art. 24 de la Ley 14.159, arts. 163 y ccdtes. del CPC,

FALLO:

1) HACER LUGAR a la demanda en todas sus partes declarando que **Sr. ERNESTO RAUL SIOLA L.E. N° 6.127.132**, CUIL N° 20-06127132-6 con domicilio real en calle 12 de Octubre y Juan Esteban Pedernera, de la localidad de Nogolí, Provincia de San Luis, ha adquirido por posesión veinteañal el inmueble padrón N° 320059, Tomo N° 14 de Belgrano F° 83/257 N° 6 receptoría Hipólito Irigoyen, plano de mensura N° 8/70/16 realizado por el Agrimensor Gabriel Perino, Mat. 205 y aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 3/08/20196, cuyos límites son al Norte: Calle 12 de Octubre; Sur: Padrón N° 320060 de la receptoría Hipólito Irigoyen figurando a nombre de la persona jurídica La Gestora S.A. Inmo Agrop mercantil; Este: Calle Rivadavia; Oeste: Padrón N° 320058 de la receptoría Hipólito Irigoyen figurando a nombre de La Gestora S.A. Inmo Agrop Mercantil. Mide del punto 1-2: 22.12 metros, punto 2-3: 20.87 metros, puntos 3-4: 18.43 metros, puntos 4-5: 5.79 metros, puntos 5-1: 16.14 metros, totalizando una superficie de CUATROSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS (449.10 m2).-

2) Mandando a 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.

3) 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.; líbrese 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, cuya confección estará a cargo del interesado.

4) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

5) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales acrediten en autos su condición tributaria.-

Notifíquese personalmente o por cédula. Regístrese. Protocolícese. Oportunamente Archívese.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Geraldina Inés Ibáñez, Juez en lo Civil, Comercial y Ambiental del Juzgado N° 2 de la ciudad de San Luis.-