

Poder Judicial San Luis

EXP 331880/18

"ORALIDAD REGUERA HECTOR EDUARDO C/ SI POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 254/2025

SAN LUIS, TRES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: **ORALIDAD REGUERA HECTOR EDUARDO C/ SI POSESIÓN - EXP 331880/18**, traídos ante mí para dictar sentencia definitiva, de cuyo examen;

RESULTA: Que, mediante actuación digital N° 10510643/18, de fecha 22 de noviembre de 2018, comparece el Sr. Héctor Eduardo Reguera, D.N.I. N° 8.686.810, por derecho propio, con domicilio real en Avda. Viento Chorrillero N° 398 de la ciudad de Juana Koslay, con su letrada patrocinante Dra. Gretel Cali Velasco Mat. N° 2083, promoviendo demanda de posesión veinteañal en contra de CLOTILDE ALARCON DE REGUERA, sobre el inmueble cuya inscripción de dominio obra en el Registro de la Propiedad Inmueble inscripta al Tomo 24 (2da sección) de Capital – Folio 42 – N° 2373 Padrón N° 856.229, receptoría N° 12 (plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 1-318-18 parcela “63” de 825,30 m2), ubicado en Avda. del Viento Chorrillero 400 Ciudad de Juana Koslay (ex Ruta N° 20 km 6,5), Partido Chorrillo, Departamento Juan Martin de Pueyrredón de la Provincia de San Luis.

Manifiesta en relación a los hechos que “...desde el año 1992 comencé a poseer el inmueble descrito ut supra con ánimo de dueño y ejerciendo verdaderos actos posesorios en relación, además, esta posesión ha sido indiscutida, pacífica, pública y notoria durante todos estos años con probada continuidad, todo lo cual consolida los derechos que invoco sobre el inmueble que se pretende usucapir... Yo siempre viví en la vivienda contigua a dicho terreno desde hace más de 40 años, y entonces comencé paulatinamente a poseer, sin oposición alguna, exclusivamente, es decir, sin que otra persona invocase derechos o me privase de dicha posesión, el

inmueble descrito, ejerciendo la totalidad de derechos y obligaciones que devienen de la posesión, como V.S. podrá notar he pagado los impuestos, realizado las mejoras y mantenimiento del terreno, he demolido una pequeña construcción que obraba en el lugar realizando luego una playa de estacionamiento, que todos los vecinos e inclusive familiares pueden reconocer y atestiguar...".

Sostiene que el vínculo con el inmueble objeto de autos tuvo sus orígenes mucho antes, ya que su familia y el actor ha vivido por más de 60 años en la zona, y son de las primeras familias radicadas en El Chorrillo, Juana Koslay. Lo ha poseído como dueño, de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida hasta hoy. De manera que la situación de hecho, fue siempre respetada, por las partes interesadas y por los terceros. En los últimos años a la fecha, pagó los impuestos inmobiliarios y realizó otros trámites referentes al inmueble objeto de la presente acción.

Expresa que *"...desde el año 1992 he ejercido de forma exclusiva, ostensible y continua la posesión del inmueble; habiendo efectuado mejoras en el, delimitándolo y cumpliendo con las obligaciones fiscales. Se han realizado en el inmueble todas las obras relativas a su explotación, tales como el cerramiento perimetral, se han plantado árboles y plantas, en resumen, he actuado como único dueño durante más del tiempo exigido por la ley para adquirir mediante la prescripción adquisitiva larga, pudiendo constatarse esto en base a la publicidad de la posesión, puesto que vecinos del inmueble me identifican como propietario exclusivo del mismo... la posesión siempre ha sido pacífica, tanto en su origen como en todo su ejercicio, no hay antecedentes de violencia ni siquiera frente a algún tercero que haya pretendido usurpar el inmueble..."*. Finalmente, funda en derecho su pretensión, ofrece pruebas y peticiona se haga lugar a la demanda instaurada.

En fecha 5/4/2019 se ordena librar oficios a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Registro de la Propiedad Inmueble y a la

Poder Judicial San Luis

Municipalidad de la Ciudad de Juana Koslay; habiéndose adjuntado en escrito de fecha 5/9/2019 informe de dominio; contestación de Catastro en fecha 17/9/19 act. 12531679/19 de no afectación de inmuebles fiscales, y de la Municipalidad oficiada de fecha 10/10/19.

En fecha 26 de febrero de 2020, actuación 13537886/20, se ordena correr traslado de la demanda en contra de en contra de CLOTILDE ALARCON DE REGUERA y/o contra quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de autos.

Mediante escritos de fecha 5/9 y 5/11 del año 2020 y 1/2/2021 la parte actora adjunta la publicación de los edictos citatorios, obrando en actuación 15351278/20, de fecha 9/12/2020 y actuación 15670657/21 (9/2/2021) informes de Secretaría que dan cuenta de la misma y que no se ha presentado persona alguna alegando derechos.

En MAN 331880/3 obra constatación de colocación del cartel indicativo con los datos del proceso, habiéndose adjuntado fotografía del mismo.

Mediante proveído de fecha 2/2/2022, act. 18394021/22, se designa al Sr. Defensor de Ausentes para que asuma participación; quien formula reserva para contestar la demanda una vez producida la prueba.

En MAN 331880/6 obra mandamiento diligenciado por medio del cual se realizó una constatación judicial conforme lo normado por el art. 918 del C.P.C.

En fecha 30 de junio de 2022, actuación 19650409/22, se ordena producir la prueba ofrecida por la parte actora, habiéndose rendido aquellas que dan cuenta según el informe de Secretaría de fecha 20 de diciembre de 2023 (act. 23874807/23): *"Parte Actora: Documental: Se la tuvo presente en fecha 30/6/2022. Testimonial: CARLOS BLANCO: Obrante en fecha 1/3/2023 actuación digital N° 21440458. MARIO BRITO: No consta en autos. NICOLAS MARINI: Obrante en fecha 1/3/2023 actuación digital N° 21440818. Se desiste en fecha 30/6/2022 del testigo José Sánchez."* y el

informe ampliatorio de fecha 8 de marzo de 2024: *"Inspección Ocular: Realizada el día 20 de abril de 2022 tal como consta en el Acta N° MN001 19053563/22. Prueba informativa: contestación de OFICIO de Dirección de Catastro y Tierras Fiscales producida el 17/09/2019 tal como consta en la actuación N° ESCEXT 12531679/19. Prueba informativa: contestación de OFICIO de Programa Legal y Técnico de la Municipalidad de Juana Koslay producido el 05/11/2019 tal como consta en actuación N° 12911920/19. Ratifico en los demás informe de fecha 20/12/2023"*.

EL 16 de agosto de 2024 se dicta medida para mejor proveer ordenando una vista al Sr. Defensor de Ausentes, para que conteste la demanda, por haberse omitido en su oportunidad; quien comparece mediante actuación 25657874/24 haciendo análisis de las pruebas rendidas por la actora, concluyendo que *"...la prueba rendida en autos acredita el animus domini, hace presumir la posesión pacífica e ininterrumpida, pero no acredita que la misma haya sido continuada por un lapso de 20 años... esta defensoría en interés de los Ausentes solicita se rechace la demanda interpuesta en mérito a la valoración y consideraciones expuestas"*.

En actuación digital 26895880/25, de fecha 21 de febrero de 2025 se llaman autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO: I) Frente a la pretensión de la firma accionante vale recordar que la prescripción adquisitiva es el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la posesión continuada durante todo el tiempo fijado por la ley.

En lo que interesa a esta causa se debe señalar que, tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala

A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).

Asimismo, aunque la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba del cumplimiento de tales requisitos debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el lapso de la usucapión de un modo efectivo y con ánimo de dueño, de modo que el proceso de reconstrucción de los hechos demuestre de manera inequívoca: a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) la inexistencia de actos turbatorios; d) el carácter público de la conducta desplegada; y e) la antigüedad de la posesión que exceda al lapso exigido por la ley, o sea, el de veinte años.-

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...*".

Sin embargo, a los efectos de completar el requisito del tiempo, el poseedor no necesita acreditar el número de años de posesión requeridos en su propia cabeza, sino que puede aprovecharse de la posesión de sus antecesores, siempre que se reúnan los requisitos propios de la accesión de posesiones.

II) Ingresando al análisis de los antecedentes fácticos que dan sustento al presente proceso, corresponde mencionar que el inmueble se encuentra ubicado en Avenida del Viento Chorrillero 400 de la ciudad de Juana Koslay (ex Ruta N° 20 km 6,5), Partido Chorrillo, del Departamento Juan Martín de Pueyrredón de la Provincia de San Luis; cuya inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble es al Tomo 24 (2da

sección) de Capital – Folio 42 – N° 2373 Padrón N° 856.229, receptoría N° 12, cuyos límites y medidas surgen del plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 1-318-18 parcela “63” de 825,30 m2. Cuyo plano de mensura se encuentra adjunto en actuación 10510643/18.

Quien resulta titular del dominio es la Sra. Clotilde Alarcón de Reguera, conforme surge del informe de dominio que fuera adjunto en actuación 12417942/19 y del estudio de títulos adjunto con el escrito de demanda.

Dicho inmueble lo hubo poseído el actor desde el año 1992 según relata, habiendo vivido en la vivienda contigua desde hace mas de 40 años por haberlo poseído sin oposición alguna; por lo que puede apreciarse que ha residido de forma continua, pacífica y efectiva por más de veinte años.

Asimismo, surge de las constancias de autos que la titular registral y parte demandada se encuentra fallecida, conforme se desprende del informe de la Secretaría Electoral Nacional (act. 13297355/19), por lo que luego de la publicación de edictos, asumió participación y posteriormente contestó demanda el Defensor de pobres, Encausados y Ausentes.

Con relación a las pruebas aportadas en la causa y a fin de analizar si mediante la misma quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la acción instaurada, teniendo en cuenta que, conforme lo preceptúa el art. 24 inc. c) de la Ley 14.159, “...se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”.

A los fines de acreditar la posesión en cabeza del actor que viene ostentando desde hace más de cuarenta años tal como lo refiere en su escrito de demanda, cobran especial importancia las declaraciones testimoniales prestadas en sede judicial, ya que las mismas permiten tener por cumplidos los extremos de viabilidad de la acción en conjunto con las demás pruebas rendidas.

Poder Judicial San Luis

Del testimonio de NICOLÁS MARINI (act. 21440458/23, de 1 de marzo de 2023) surge que en relación a si es vecino de la zona y en que proximidad del inmueble objeto del proceso se encuentra su domicilio: “...*si, soy vecino a una cuadra y media.*”; preguntado sobre quien es el dueño responde que Eduardo Héctor Reguera, y desde hace cuánto tiempo, manifiesta: “*yo recuerdo de toda mi vida, que vive hace 47 años ahí y la madre sabia vivir ahí con el*”.

Que, “...*todo el mundo sabe que vivieron toda la vida ahí y son los propietarios de eso... no, jamás. Nunca vi que nadie reclamara y paso todos los días por ahí...*”. Y con relación a las mejoras efectuadas, responde “...*sé que hay un playoncito que es un lavadero y un local adelante que es un depósito del lavadero y al fondo hay un galpón que creo que pertenece al mismo terreno que es un local de motos... siempre lo mantuvo, lo cerro en su momento, siempre mantuvo esa propiedad*”. Y para finalizar, manifiesta que siempre estuvieron ellos, desde hace más de 60 años que ellos están ahí.

Asimismo, se produjo la audiencia testimonial del Sr. BLANCO JUAN CARLOS, DNI N° 26.278.480, con domicilio en Avenida del Viento Chorrillero, km. 10 - 3351 Juana Koslay, quien refiere que quien es el dueño del inmueble es Eduardo Reguera, estando ubicado el inmueble “...*en Av del viento corrillero al 400 pasando Padilla y aqua barra en medio...*”. Que él vive en “*Av. Viento Chorrillero km 10, yo tengo un negocio ahí desde hace unos 10 años pero también es mi vivienda desde toda la vida ahí... lo conozco de toda la vida, su mama y su papa vivían al lado de la casa de él...*”.

Agregando que el actor Eduardo Reguera “...*si, de toda la vida es dueño... sé que ha vivido toda la vida ahí.*”.

Así dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de los testigos que han presenciado su realización cobra un valor trascendente (Cfr. Cám. Civ. y Com. 1ª San Nicolás, 19/5/1994, “Giménez de

Cariboni, Elsa G. v. Guevara de Herrera, Teresa y otros s/posesión veinteañal", Cám. 1ª Civ. y Com. La Plata, Sala B, 20/3/79, SPLL, 1979 292; Cám. Civ. Y Com. Pergamino, 29/3/1994, "Hernández, Andrés Roberto v. Paganini y Ferrari, Enriqueta Luisa y otros s/posesión veinteañal" . Cám. Civ. y Com. 1ª San Nicolás, 19/5/1994, "Giménez de Cariboni, Elsa G. v. Guevara de Herrera, Teresa y otros s/posesión veinteañal").

En efecto, sostiene la doctrina que *“tal es la importancia asignada a la testimonial, que se ha establecido que si esta prueba es contundente, puede aceptarse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de posesión”* (Cám. 1ª Civ. y Com. La Plata, Sala III, 27/9/79, SPLL, 1980 296; Cám. Apel. Civ. y Com. morón, Sala II, 3/7/84, ED, 110 620; CC0102 LP 218189 RSD-185-94 S 4-10-94, Juez VASQUEZ (SD), Altieri, Leonor Elvira c/ Dagand, Osvaldo José y ocup. s/ Reivindicación; CC0102 LP 220956 RSD-116-95 S 27-6-95, Juez VASQUEZ (SD), Keyko S.A. c/ Municipalidad de San Vicente s/ Usucapión, Mag. Votantes: Vásquez-Rezzónico, J. C.).

Sin perjuicio de aclarar que *“el juez deberá apreciar esta prueba, como todas las demás, de conformidad con las reglas de la sana crítica; y en tal sentido, deberá ser muy cauto al examinar los testimonios rendidos”*; ya que *“los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica. Ellos deben declarar sobre hechos controvertidos, de modo que en tal caso deberán expresar qué actos posesorios ha cumplido entonces el usucapiente, si lo ha visto edificar, plantar, alambrar, etcétera, a lo largo de los años”* (BEATRIZ AREAN, ‘Juicio de Usucapión’, 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, págs. 329/330).

Las dos declaraciones testimoniales rendidas son coincidentes en afirmar que conocen que es la parte actora quien posee el inmueble y que ha vivido en él desde toda su vida, ya que los padres también residían en ese inmueble, por lo que se desprende que la posesión de Reguera se ha manifestado en forma pública desde hace varios años, sin oposición alguna y de manera ininterrumpida. Siendo de vital importancia probatoria que las dos declaraciones han sido prestadas por vecinos del inmueble, que conocen al actor y que han presenciado que ha vivido en él durante más del tiempo que dispone la Ley para su adquisición, y que dicha posesión se ha

Poder Judicial San Luis

manifestado en forma pública desde hace varios años, sin oposición alguna y de manera ininterrumpida.

Continuando con la inspección ocular producida en autos, que fuera efectuada por el Sr. Oficial de Justicia y que obra adjunta en MAN 331880/6, se ha llevado a cabo en fecha 20 de abril de 2022, en el domicilio de Avenida del Viento Chorrillero 400, de la que surge que en la vivienda familiar vive el Sr. Reguera Héctor, junto a su esposa Ana María Martínez; que en el inmueble funciona un lavadero de autos de su propiedad y se encuentra alquilado y en un salón pequeño funciona una peluquería, al fondo un taller de moto de su hijo Fabián Eduardo Reguera. Que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y uso. Se adjuntan fotos a la constatación realizada.

“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 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, la constatación efectuada en el inmueble acredita, por medio de las fotos acompañadas, la construcción de una habitación donde funciona un taller de motos, el tinglado donde estaría asentado el lavadero de autos, siendo ellos elocuentes actos materiales de posesión por parte del accionante.

A tal fin dispone el art. 1928 del CCyCN, dispone: *“Actos posesorios. Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales,*

mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.”. habiéndose asimismo considerado como actos materiales aquellos actos que resultan reflejados en la constatación judicial producida en autos.

En lo que respecta a las boletas de pago de impuestos y libre deuda 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.

Para finalizar y con relación a la prueba informativa se ha adjuntado informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble -actuación 12417942/19- el que informa las condiciones de dominio e inscripción registral del inmueble, y que además, se registran varias enajenaciones no así por la Parcela 63 del Plano 1/318/18.

Oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales -actuación 12531679/19 y 12705780/19- que informa respecto a las condiciones de dominio, antecedentes del inmueble, individualización en registros gráficos, titulares, colindantes, padrón catastral y no afectación de tierras fiscales del inmueble objeto de esta posesión, constituido por la parcela sesenta y tres (63) del plano de mensura N° 1/318/18.

Informe de la Municipalidad de Juana Koslay, obrante en actuación 12717720/19.

Por lo tanto, y sin perjuicio de que el Sr. Defensor de Ausentes en su contestación de demanda y luego de efectuar una valoración de la prueba manifiesta que de las mismas puede presumirse la posesión publica e ininterrumpida del actor pero que no se encuentran acreditados los veinte años requeridos por la ley, no compartiendo sus manifestaciones por cuanto surge manifiesto de las testimoniales rendidas que el actor ha estado desde hace más de veinte años en el inmueble por lo que el proceder de la actora en la comprobación de los hechos alegados ha resultado por demás suficiente.

Poder Judicial San Luis

De todo lo expuesto, documental, prueba testimonial, de inspección ocular e informativas rendidas surge acreditado que el Sr. Héctor Eduardo Reguera ha poseído y posee el inmueble ya individualizado; continuando la misma en forma exclusiva e única, por lo que es dable concluir que ha poseído el inmueble por el término que fija la ley para adquirir el dominio a través de una posesión pública, pacífica, e ininterrumpida exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 2384 del Código civil y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 2351 del citado código), continuando su posesión a la de los que la precedieron.

Sobre la base de lo expuesto, normas legales, doctrina y jurisprudencia citadas y de conformidad con lo normado en los artículos 68, 163, 377 y concordantes del C.P.C.C.;

FALLO: 1) HACIENDO LUGAR a la demanda y en su mérito declarando que Héctor Eduardo Reguera D.N.I. N° 8.686.810, ha adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del inmueble ubicado en Avenida del Viento Chorrillero 400 de la ciudad de Juana Koslay (ex Ruta N° 20 km 6,5), Partido Chorrillo, del Departamento Juan Martín de Pueyrredón de la Provincia de San Luis; cuya inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble es al Tomo 24 (2da sección) de Capital – Folio 42 – N° 2373 Padrón N° 856.229, receptoría N° 12, cuyos límites y medidas surgen del plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 1-318-18 parcela “63” de 825,30 m2.

2) 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.C.

4) A los mismos efectos, atento lo prescripto en el art. 921 del C.P.C.C.; líbrese mandamiento al Sr. Oficial de Justicia a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva, conforme lo legislado en el artículo citado, cuya confección estará a cargo del interesado y será remitido por Prosecretaria.

5) Costas por su orden (art. 68 CPC).

6) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA y al Sr. Defensor de Ausentes.

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 de Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/18, art.9 STJSL.