

“ELIZONDO SILVIA ALEJANDRA S/ ACCIÓN POSESORIA”, EXP 392182/22

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 312/2025**

**SAN LUIS, CUATRO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO**

**AUTOS Y VISTOS:** Los autos caratulados: “ELIZONDO SILVIA ALEJANDRA S/ ACCIÓN POSESORIA”, EXP 392182/22, traídos ante mí despacho para dictar sentencia definitiva, de cuyo examen:

**RESULTA:** Que en actuación digital de fecha 01/12/2022 se presenta la Sra. SILVIA ALEJANDRA ELIZONDO, argentina, nacida el 4 de septiembre de 1951, DNI N° 20.683.578, CUIL/CUIT 27-20683578-3, soltera, con domicilio en calle Godoy Cruz N° 135, Luján de Cuyo, a través de su apoderado, Dr. Hugo Foresti, y promueve demanda de Posesión veinteañal.

Manifiesta que su poderdante es poseedora a título de dueño de un inmueble ubicado en la calle Juan Llerena S/N°, Balde, partido de Chosmes, departamento Juan Martín de Pueyrredón, provincia de San Luis, que está compuesto de una parcela, N° 31, conforme el plano de mensura N° 1/263/22, encargado al agrimensor Gabriel Horacio Perino, matrícula N° 205, con una superficie total de DOS CIENTOS TREINTA Y DOS CON CATORCE METROS CUADRADOS (232,14 m<sup>2</sup>). Todo con el objeto de gestionar el título de propiedad por prescripción veinteañal. El inmueble está inscripto al Tomo 120 “C”, de Capital, Folio 82, Número 307, y su padrón catastral, se corresponde con el número 270.100, que está a nombre de Pedro Saenz, que es contra quien se dirige esta demanda. LIMITES Y LINDEROS PARCELA “31” Los límites y linderos de la propiedad, conforme el plano de mensura mencionado son los siguientes al NORTE Pedro Luis Sabina (Padrón 270.009); José Antonio Turra (Padrón 270.010); Juan Bautista Cola Lorenzo (Padrón 270.011) al SUR Antonio Yamín (Padrón 270.035) al OESTE calle Juan Llerena y al ESTE Adela R. Quiroga de

Cáceres (Padrón 270.012) Que las medidas del inmueble conforme al plano citado son: al OESTE de 1 a 2 = 08,61 metros al SUR de 2 a 3 = 26,90 metros al ESTE de 3 a 4 = 8,66 metros al NORTE de 1 A 4= 26,88 metros.

Sostiene que la actora y su familia es poseedora del inmueble objeto de esta posesión desde hace aproximadamente 20 años. En efecto, su poderdante es propietaria, junto a su esposo, del inmueble que está al norte de la propiedad que se pretende usucapir. Adjunta copia de la escritura pública N° 123 de venta por tracto abreviado, del 23 de Agosto de 2002, el señor Pedro Luis Sabina, pareja de su mandante, adquirió el inmueble que se encuentra al norte de la parcela 31, en el año 2002, que se corresponde con el padrón 270.009, cuya inscripción de dominio está registrada en la escritura que se adjunta, a la matrícula 1-1799.-

Que el señor Pedro Luis Sabina, es la pareja de mi poderdante, como lo pruebo con la copia del certificado de convivencia. Desde hace veinte años son dueños de ese terreno que tiene una casa justo en la esquina de Calle Juan Llerena y 26 de Julio. Se puede observar el plano de mensura, que el inmueble de propiedad de Sabina Y Elizondo, tiene una construcción sobre la esquina y pegado al terreno que se pretende usucapir, otra construcción más, que está rayado en el plano. Durante esos veinte años, poseyeron el terreno, cerrándolo, y disponiendo del mismo como si fueran los dueños exclusivos, sin que hubiese, nadie que se hubiese opuesto a esa posesión ininterrumpida, pública y pacífica

Señala que la parcela afectada a posesión era parte de un loteo perteneciente a Pedro Sáenz, como lo prueba con la copia del plano anterior que realizara el agrimensor Nasisi, y que el agrimensor Perino afectó totalmente. Todas las parcelas fueron vendidas por Sáenz, menos esta, la parcela 31, como se prueba con el informe de dominio del registro de la Propiedad Inmueble, que agrego con esta presentación. También adjunto a título informativo el plano que realizó Nasisi, a los fines de verificar los argumentos volcados en esta demanda

Asimismo, se adjunta Estudio de Dominio, donde destaco la probanza de lo que vengo diciendo, acerca que todos los terrenos fueron vendidos por Sáenz, menos esta parcela 31, que mi mandante posee durante 20 años para sí.

Acompaña en archivo adjunto Plano de mensura 1/263/22; Libre Deuda de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos 2022; Informe del Director de Catastro (registración catastral y colindantes); Informe del Director de Inmuebles Fiscales Rurales; Certificado de Avalúo Fiscal; Escritura pública N° N° 123, de fecha 23 de Agosto de 2002; boletas de pagos de impuestos inmobiliarios y municipales e Informe del Registro Propiedad Inmueble

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

En actuación digital de fecha 21/04/2020 se ordenan oficios a 1) Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, a efectos de que informe y/o remita: a) Certificado de Registración Catastral correspondiente al inmueble empadronado, indicando nombre, documento de identidad y domicilios reales o fiscales de sus respectivos titulares; b) Si el plano de mensura nº 7/161/17 afecta tierras fiscales; c) informe nombre de las personas que han ordenado la confección del plano de mensura 7/72/87; Cuya confección y diligenciamiento se encuentra a cargo del interesado.- 2) Líbrese oficio a la Municipalidad de la Localidad de Lujan a los fines de que informe si el inmueble que se pretende usucapir afecta tierras de su patrimonio.- 3) 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.

En actuación digital de fecha 20/05/2021 se acompaña el estudio de antecedentes del inmueble a usucapir; en fecha 16/08/2021 se adjunta contestación de informe de Registro de la Propiedad Inmueble; en fecha 05/07/2021 se agrega oficio diligenciado ante la Municipalidad de Luján; en fecha

03/09/2021 se presenta oficio diligenciado ante la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales con informe catastral; en fecha 25/09/2021 adjunta certificado de avalúo y Libre Deuda

En actuación digital de fecha 03/02/2023 se ordenan oficios a A)Secretaría Electoral Nacional y Provincial a fin de que informe último domicilio de los demandados: 1-Pedro Saenz.- B) Registro de Juicios Universales a fin de que informe si los demandados registran apertura de juicios sucesorio en su caso indicar en que juzgado reside la misma.- c) Municipalidad a los fines de que se informe si el inmueble que se pretende usucapir afecta tierras de su patrimonio, cuya confección y diligenciamiento estará a cargo del interesado

En actuación digital de fecha 31/03/2023 luce OFR 392182/1, debidamente diligenciado ante Secretaría Electoral, en fecha 21/03/2023 obra oficio diligenciado ante La Municipalidad de Balde; mediante OFR 392182/3 contesta Secretaría Electoral Provincial y en OFR 392182/2 contesta el RJU.

En actuación digital de fecha 23/11/2023 se tiene por promovido juicio de demanda por POSESION VEINTEAÑAL en contra de Sr. PEDRO SAENZ, y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de la presente acción, la que tramitará por la vía de la que tramitará según las normas del proceso ORDINARIO (art. 330 del C.P.C.) Consecuentemente, córrase traslado de ella por el término de QUINCE (15) DÍAS, quienes se consideren con derecho para que comparezcan y la contesten, bajo el apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C., opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse.- NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula/ cedula ley 22.172, con las copias simples de Ley.-

En actuación digital de fecha 28/12/2023 obra cédula postal digitalizada recibida en el domicilio del titular registral Pedro Sáenz y en fecha 21/04/2024 se agregan oficios diligenciados ante los colindantes; ante la Municipalidad de Balde y ante el registro de la propiedad Inmueble para la anotación de litis.

En actuación digital de fecha 11/03/2024 se declara la rebeldía del demandado y en actuación digital de fecha 19/03/2024 y 22/03/2024 se adjuntan publicaciones de edictos, informando Secretaría en fecha 21/03/2024 y 04/04/2024.

En OFR 392182/4 obra acta de constatación de colocación de cartel confeccionada por Juez de Paz y en actuación digital de fecha 25/09/2024 y 09/10/2024 obran cédulas postales digitalizadas dirigidas a los demás colindantes.

En OFR 392182/6 obra acta de Constatación confeccionada por Juez de Paz en el domicilio objeto de autos.

En actuación digital de fecha 18/03/2025 se provee la prueba ofrecida y en fecha 11/06/2025 se realiza audiencia de vista de causa, y se clausura la etapa de prueba y se ponen autos para alegar, agregándose el de la parte actora en fecha 28/06/2025

En actuación digital de fecha 07/08/2025 el Órgano Contralor de Tasas judiciales presta conformidad a las tasas abonadas en autos y en actuación digital de fecha 21/10/2025 se llaman autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

**Y CONSIDERANDO:** I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6° 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 demandado, titular registral Pedro Sanz, pese a encontrarse debidamente notificado, según surgen de la cédula de notificación obrante en autos.

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 demanda 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 meritar 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. 24° 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 deber 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, según constancia de fecha 30/12/2019

**Prueba documental:**

Plano de mensura 1/263/22

Libre Deuda de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos 2022.

Informe del Director de Catastro (registro catastral y colindantes)

Informe del Director de Inmuebles Fiscales Rurales.

Certificado de Avalúo Fiscal

Escritura pública N° N° 123, de fecha 23 de Agosto de 2002.

Pagos de impuestos inmobiliarios y municipales; cinco boletas inmobiliario año 2010 con su correspondiente ticket de pago;

Libre deuda de Rentas año 2002

Informe del Registro Propiedad Inmueble.-

Aquí es necesario destacar que la parte actora ha acompañado boletas de pago de impuestos sobre el inmueble como así también se ha adjuntado Escritura pública N° N° 123, de fecha 23 de Agosto de 2002 mediante la cual la actora en autos compra el inmueble objeto de este proceso

**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 de mensura el que NO AFECTA TIERRAS FISCALES.

Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble agregado en el que informa el titular registra

Oficio a la Municipalidad de Chosme que informe que no afecta el patrimonio municipal.

Asimismo se libraron oficios a Secretaría Electoral y Registro de Juicios Universales con sus respectivas contestaciones.

**Prueba testimonial:** Se recibieron las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte actora: Así prestaron juramento los testigos; 1) MERCEDES DEL CARMEN CORNEJO, D.N.I. N° 12.338.852, 2) LORENZO ADOLFO PUERTA, D.N.I. N° 6.814.042, 3) JORGE LUCERO, D.N.I. N° 23.062.909, 4) VANESA ROMINA HERBAS ESPINOZA, D.N.I. N° 26.214.345, 5) SILVANA YANINA PUERTA, D.N.I. N° 29.528.997 en audiencia de vista de causa de fecha 11/06/2025

La testigo HERBAS ESPINOZA preguntada si conoce el inmueble cuya posesión se pretende mencionando datos de interés responde: está ubicado en la calle Juan Varela, esta alambrada, tiene una casa, la casa es madre de Silvia y de su esposo, la que está al lado es la de la posesión: si sabe que terrenos son contiguas: responde si al norte tiene recuerdo Pedro, adelante la calle, al costa el esposo: preguntado si sabe quién es el poseedor de este lote, no recuerdo el nombre; para que diga desde cuando sabe que está en posesión del inmueble: si es desde hace 20 años, en forma pacífica y en el verano utilizaba un quincho; si sabe si ha querido violentar la posesión de Elizondo contesta no sabe.

El testigo Lorenzo Puertas preguntado si conoce el inmueble y donde está ubicado responde si conozco, está en calle Juan Llerena y esteban Agüero; en ese lote no hay nada, ahora está limpio , yo he limpiado el lote: preguntado sobre las personas que están contiguas; si, tengo conocimiento de una crianza ecológica al lado, para el lado sur contiguo al lote; en el oeste frente del terreno ; preguntado si sabe quien es el poseedor; si la Sra Silvia Elizondo; sabe desde que fecha; a esta Sra hace 25 años mas o menos.." Preguntado si la posesión es pública, pacífica, responde No no desde los años que yo tengo nunca escuché a alguien decir q era el duelo: preguntado si es público o notorio responde lo conocen otras personas, los vecinos"

La testigo Mercedes Cornejo, preguntada si conoce el inmueble de la posesión responde, el lote si lo conozco, soy encargada d l a casa de al lado, mi esposo es que hace limpieza, esta ubicado en Juan Llerena y esteban Agüero; la casa está y el lote pegado ahí; preguntado si recuerda los límites responde, el lote y otro lote que ahora han puesto un criadero para peces, y des este otro lado hay una casa pegada que no vive mas; preguntada desde qué fecha responde mas o menos desde que esta ella hace mas de 20 años"

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 quienes viven allí y

quienes eran sus dueños anteriores.

Refieren que el inmueble se encuentra perimetralmente cerrado que se han hecho mejoras, que se encuentra limpio,. 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’, 3ª 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 2ª 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 21/11/2024 realizado por el Juez de Paz de la localidad de Balde que textualmente dice” En la localidad de Balde, a los diecinueve días del mes de noviembre de 2024, en cumplimiento del Oficio N° 392182/6, me constituyo en el lugar indicado y siendo recibida por el Sr. PUERTA LORENZO ADOLFO DNI N| 6.814.042, quien dice ser cuidador del lugar, procedo a constatar que el inmueble sobre el cual recae la medida, se encuentra cerrado con alambre olimpico por sus cuatro costados, encontrandose parcialmente abierto en su costado izquierdo, dando paso a un inmueble mayor. encontrándose ambos inmuebles conectados. Que por su frente se encuentra cerrado con alambre olímpico y se observa la existencia de un cartel color blanco con letras negras que contiene la siguiente leyenda: “INMUEBLE SUJETO A POSESION VEINTEAÑAL EN AUTOS ELIZONDO SILVIA ALEJANDRA S/ ACCION POSESORIA. EXPTE 392182 QUE TRAMITAN ANTE EL JUZGADO CIVIL Y AMBIENTAL N° 4 A CARGO PROVISORIAMENTE DE LA DRA. GABRIELA NATALIA RAMOSCA. RIMERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL”. El mismo es visible desde el principal camino de acceso al lugar y su mantenimiento y cuidado queda bajo responsabilidad de la actora durante todo el tramite del proceso. Asimismo, se observan dos carteles de “Prohibido pasar, propiedad privada”. El Inmueble se encuentra baldío, pudiéndose observar, solo una pileta pequeña, enterrada al piso de fibra de vidrio o material similar. Se adjuntan a la presente, fotos del lugar”

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 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 los actores ejercen 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 –Escritura N° 75 de Cesión de derechos y acciones de fecha 21/03/1984 -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 Juez de Paz, la situación del bien, las construcciones en el lugar, , 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 publica, 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.-

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 a Sra. SILVIA ALEJANDRA ELIZONDO, argentina, nacida el 4 de septiembre de 1951, DNI N° 20.683.578, CUIL/CUIT 27-20683578-3, soltera, con domicilio en calle Godoy Cruz N° 135, Luján de Cuyo, declarando que la mencionada han adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en la calle Juan Llerena S/N°, Balde, partido de Chosmes, departamento Juan Martín de Pueyrredón, provincia de San Luis, que está compuesto de una parcela, N° 31, conforme el plano de mensura N° 1/263/22, encargado al agrimensor Gabriel Horacio Perino, matrícula N° 205, con una superficie total de DOS CIENTOS TREINTA Y DOS CON CATORCE METROS CUADRADOS (232,14 m<sup>2</sup>). Inscripto al Tomo 120 "C", de Capital, Folio 82, Número 307, y su padrón catastral, se corresponde con el número 270.100, a nombre de Pedro Saenz, Límites y linderos de la propiedad, conforme el plano de mensura mencionado son los siguientes al NORTE Pedro Luis Sabina (Padrón 270.009); José Antonio Turra (Padrón 270.010); Juan Bautista Cola Lorenzo (Padrón 270.011) al SUR Antonio Yamín (Padrón 270.035) al OESTE calle Juan Llerena y al ESTE Adela R. Quiroga de Cáceres (Padrón 270.012) Que las medidas del inmueble conforme al plano citado son: al OESTE de 1 a 2 = 08,61 metros al SUR de 2 a 3 = 26,90 metros al ESTE de 3 a 4 = 8,66 metros al NORTE de 1 A 4= 26,88 metros.-

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 al Juez de Paz que correspondiere, 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).-