

Poder Judicial San Luis

EXP 286097/15

"ORALIDAD: QUEVEDO DALCY NOEMI C/ QUEVEDO FRANCISCA S/
POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 241/2025.

SAN LUIS, VEINTIDOS DE SEPTIEMBRE DE 2025.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: **ORALIDAD: QUEVEDO DALCY NOEMI C/ QUEVEDO FRANCISCA S/ POSESIÓN - EXP 286097/15**, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva.

RESULTA: Que, mediante escrito de demanda obrante en fs. 33/39 se presenta la Dra. María Laura Gómez, en su condición de apoderada de la Sra. Dalcy Quevedo, DNI 16.104.206, aduciendo que viene a interponer demanda de posesión veinteañal contra los Sres. Francisca Quevedo L.C.: 9.738.328 con último domicilio en El Barrial, San Francisco, S.L., Consolación Quevedo, Arístides Quevedo, Eusebio Quevedo y Antonio Guialluca y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derechos sobre el inmueble Avenida 9 de Julio s/n de San Francisco del Monte de Oro, Departamento de Ayacucho, Provincia de San Luis.

Individualiza el inmueble objeto de la acción, "...*Parcela 7 de Plano de mensura Nro. 7/221/12 confeccionado por el Ingeniero Mauricio T. Aguil el 09/08/12, y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 26/04/13, cuya superficie total es de 924,67 m2, ptos. 1-2: 25,88 mts., ptos. 1-5: 30, 85 mts.; que 2-3: 4,17 m. ptos. 3-4: 32, 52 m., ptos. 4-5: 29, 81 m., al Suroeste en 30, 85 mts. con limita al Noreste en 30,05 mts.. Sureste en 29, 81 y al Suroeste en 30, 85 mts. con Francisca Quevedo, y al Noroeste en*

25, 88 mts. con Avenida 9 de Julio; afectado totalmente al Padrón N° 482.395, con superficie de 845, 80 m², y parcialmente al Padrón N° 482.396 con superficie de 7.620, 10 m² en 78, 87 m², ambos de la Receptoría 16 de San Francisco; inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, Tomo 3 (Viejo) de Ayacucho, Folio 123, Nro. 504 (Inscripción Segunda) a nombre de Francisca Quevedo con una superficie general de 18 Has. 4.603 m², de la cual expresa la superficie adjudicada a esta, la cual se afecta parcialmente en 924, 67 m².”.

Continua con el relato de los hechos en los que basa su pretensión, mencionando que adquirió el inmueble mediante boleto de compraventa de fecha 4/8/2006, suscripto entre las Sras. Nilda Alicia Lucero como vendedora y la actora como compradora; de cuyos términos surge “...la primera vende a la segunda, una fracción de terreno con todo lo plantado, clavado y adherido al suelo que lo contenga y le pertenezca, que forma parte de la Fracción “C” del Plano de Mensura y División confeccionado por el Agrimensor Manuel Héctor Cappiello, con fecha 23 de agosto de 1984, ubicado en calle 9 de Julio s/n de esta Localidad, que mide: de Sur a Norte, treinta metros de frente por Veintisiete metros con ochenta centímetros de fondo Oeste a Este, cuya superficie sería la que resulta de estas medidas, siendo sus límites particulares actuales, los siguientes: al Oeste: con calle 9 de Julio, al Este con Víctor Durán, al Sur con Parcela B de dicho Plano y al Norte con la Vendedora.”.

Continua, “le corresponde la propiedad por Testamento realizado a su favor por la Señora Francisca Quevedo de Romero, escrito y firmado por su puño y letra, el 18/04/1986. Ya en su

Poder Judicial San Luis

cláusula Quinta se expresa que la Vendedora otorga la Posesión del inmueble a la Compradora, quien la recibe de conformidad, aun así adeudando esta un saldo pendiente de pago para el mes de diciembre de dicho año (cláusula segunda). Desde entonces, la Actora tomó posesión real y efectiva del inmueble objeto de autos, comenzando la edificación de su vivienda. Paralelamente ordena en forma conjunta con la Vendedora y otros vecinos también adquirentes de fracciones de la misma propiedad, la confección del Plano de Mensura y División respecto a efectos de la escrituración del mismo. Entonces surge el Plano N° 7/107/06 realizado por el Agrimensor Gabriel H. Perino el 07/10/06, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 01/02/07 el que divide la Parcela 5...".

En su relato manifiesta que, al momento de pretender la escrituración por parte de la actora, advirtieron que la inscripción de dominio se encontraba en condominio con otras personas; decidiendo confeccionar un nuevo plano de mensura. Ante ello la misma vendedora y la actora renovaron la operación de compraventa sobre las medidas exactas de la parcela respectiva, en fecha 24/1/2008.

Aduce que por testamento ológrafo la Sra. Francisca Quevedo de Romero instituye como heredera universal a Nilda Alicia Lucero, describiendo la propiedad y por lo cual la Sra. Nilda Alicia Lucero tomó posesión del inmueble antes del año 1990, quien años después enajenó otros lotes a terceras personas.

Luego, la actora comenzó con la construcción de una vivienda para morar ella con sus hijas, mantuvo el predio cerrado con alambre y limpio de malezas. Efectúa un detalle de la construcción

realizada y demás actos posesorios que fue realizando a lo largo de los años que ha poseído el inmueble. Ofrece prueba que hace a su derecho, funda en derecho su pretensión y solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes.

Que, mediante actuación digital 1781815/16 se contesta informe por parte de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, ordenándose en fecha 1 de febrero de 2017 (act. 6636580/17) el traslado de la demanda en contra de FRANCISCA QUEVEDO (fallecida), CONSOLACIÓN QUEVEDO, ARISTIDES QUEVEDO, EUSEBIO QUEVEDO y ANTONIO GUIALLUCA y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de autos.

Que, en actuación 14048384/20 se agrega la publicación de edictos efectuada en el Boletín Oficial y en el Diario de la República, dictándose en su consecuencia el informe de Secretaría de fecha 1 de julio de 2020, al que me remito.

Designado que fuera el Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes, solicita mediante escrito de fecha 21/8/2020 (14551590/20) la averiguación de domicilio de los demandados y citación de los colindantes. Finalmente, en fecha 5/8/2021 el defensor oficial hace reserva de contestar la demanda instaurada una vez producida la prueba ofrecida por la parte actora.

En fecha 21 de septiembre de 2021, act. 17527424/21, se celebra audiencia preliminar de pruebas, proveyéndose aquellas ofrecidas por la parte actora y de las que da cuenta el informe de Secretaría de fecha 24/5/2022 (19327047/22): *“DOCUMENTAL: Se la tuvo presente en decreto de fecha 21/09/2021. INFORMATIVA: OFICIO a Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales:*

Poder Judicial San Luis

producida mediante actuación N° 1781815 de fecha 06/06/2016, OFICIO a secretaria Electoral Provincial: producida mediante OFR 286097/3 obrante en actuación de fecha 16/10/2020. OFICIO a secretaria Electoral Nacional: producida mediante actuación N° 15329548 de fecha 02/12/2020. TESTIMONIAL: LUCERO NILDA ALICIA: producida mediante actuación N.º 18006433. de fecha 17/11/2021. ROSARIO AIDA LUCERO: producida mediante actuación N.º 18006712 de fecha 17/11/2021. INSPECCION OCULAR: producida mediante actuación N.º 16643216 de fecha 04/06/2021.”.

Mediante actuación 19399298/22 de fecha 1/6/2022 se ordena la clausura del periodo probatorio, adjuntándose el día 5 de junio del año mencionado los alegatos de bien probado de la parte actora.

En fecha 22/3/2023, el Sr. Defensor de Ausentes solicita el libramiento de oficio al Colegio de Escribanos, a fin de remita copia del testamento ológrafo de Quevedo Francisca; contestando el organismo oficiado que no existe ningún testamento registrado a nombre de QUEVEDO FRANCISCA, DNI. 9.738.328.

Finalmente, en fecha 7/12/2023 el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes contesta demanda conforme la reserva efectuada oportunamente; por lo cual se ordena el pase a dictar sentencia definitiva mediante proveído del día 22/12/2023.

En fecha 18/6/2024 se dictó medida para mejor proveer a cuyo contenido me remito, habiéndose finalmente dispuesto el pase a dictar sentencia definitiva.

Y CONSIDERANDO: Frente a la pretensión de la 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*

Poder Judicial San Luis

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.

Ingresando al análisis de los antecedentes fácticos que dan sustento al presente proceso, menciono que el inmueble se encuentra ubicado en Avenida 9 de Julio s/n de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Departamento de Ayacucho, Provincia de San Luis, individualizado como Parcela 7 del Plano de mensura Nro. 7/221/12 confeccionado por el Ingeniero Mauricio T. Aguil el 09/08/12, y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 26/04/13, cuya superficie total es de 924,67 m², afectando totalmente al Padrón N° 482.395, con superficie de 845, 80 m², y parcialmente al Padrón N° 482.396 con superficie de 7.620, 10 m² en 78, 87 m², ambos de la Receptoría 16 de San Francisco; inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, Tomo 3 (Viejo) de Ayacucho, Folio 123, Nro. 504 (Inscripción Segunda).

Quienes resultan titulares del dominio son los Sres. Francisca Quevedo, Consolación Quevedo, Arístides Quevedo, Eusebio Quevedo y Antonio Guialluca, conforme surge del informe de dominio que fuera adjunto como prueba documental.

Dicho inmueble lo hubo adquirido la parte actora, Sra. Dalcy Quevedo por medio de boleto de compraventa que le vendiera la Sra. Nilda Alicia Lucero, en fecha 4 de agosto de 2006, operación

que fuera rectificada mediante un nuevo instrumento de fecha 24 de enero de 2008. Y la Sra. Lucero manifiesta que le corresponde esa propiedad por haberla recibido mediante testamento ológrafo otorgado por la Sra. Francisca Quevedo de Romero, de fecha 18 de abril de 1986.

Siendo, como puede apreciarse de los antecedentes facticos, que el fundamento que invoca la accionante para la procedencia de la acción intentada reside en la posesión continua, pacífica y efectiva realizada por más de veinte años, complementada en la accesión de posesiones que se fueron sucediendo durante el tiempo mencionado.

Surge así de las constancias de autos que la demandada Francisca Quevedo está fallecida y no se encuentra abierto su juicio sucesorio (cfr. OFR 286097/1), por lo que asumió participación y luego contestó demanda el Defensor de Ausentes.

La actora adjunta en copia simple boleto de venta -de fecha 4/8/2006- otorgado por Nilda Lucero (vendedora) a favor de Dalcy Quevedo (compradora) y en original boleto de compraventa -de fecha 24/1/2008- otorgado por Nilda Lucero a Dalcy Quevedo (compradora), por el cual se vende un lote de terreno individualizado como parcela 7 del plano de mensura 7/107/06, y donde las partes dejan de manifiesto que el plano será modificado y se agregará al fondo del terreno tres metros más (clausula segunda).

Y en relación con la acreditación de la accesión de posesiones, se refiere que la Sra. Lucero lo recibió al inmueble por testamento ológrafo otorgado por la Sra. Francisca Quevedo de Romero, en fecha 18 de abril de 1986. Que dicho instrumento no fue adjunto, se libró oficio al Colegio de Escribanos, con resultado

Poder Judicial San Luis

negativo.

Asimismo, manifiesta la actora que obraba -el testamento- reservado como prueba documental en los autos “ALUME ALBERTO C/ QUEVEDO FRANCISCA Y OTROS S/ POSESION”, EXPTE N° 220974/11, de trámite ante este mismo Juzgado. Y en fecha 23 de febrero de 2023, Secretaría actuante informa que *“no surge la presentación del testamento ológrafo de la Sra. Francisca Quevedo”* en dichos autos.

Ello mereció el dictado de medida para mejor proveer por parte del Juzgado en fecha 18 de junio de 2024 por la cual se dispuso que la parte actora debería acompañar el testamento ológrafo de la Sra. Francisca Quevedo o bien la correspondiente resolución judicial que lo declare aprobado; lo que culmina con una presentación de la actora manifestando *“Atento a no encontrarse el testamento ofrecido, desisto de la prueba informativa que hace referencia al testamento, que fuera ofrecida oportunamente...”* (cfr. escrito de fecha 13/8/24, act. 25527888/24).

Que, sin perjuicio de no obrar el mentado testamento entiendo que las circunstancias de la causa hacen presumible que la Sra. Lucero Nilda recibió de la titular registral el inmueble de autos. A tal fin es importante que la actora manifiesta el contenido expreso del mismo: *“Yo, Francisca del Rosario Quevedo de Romero L.C. 9.738.328, declaro que encontrándome en pleno uso de mis facultades, sin ningún impedimento y sin tener herederos forzosos, dejo como heredera única y universal a Nilda Alicia Lucero, L.C. 1.442.324, por ser la persona que me ha atendido y acompañado con toda solicitud.- No siendo para más firmo el presente en pueblo de San Francisco del Monte de Oro, Provincia de San Luis a los*

dieciocho días de abril de mil novecientos ochenta y seis.” Fdo.: Francisca Q. de Romero, LC. 9.738.328. Y que luego expresa: “Dejo discriminado este Testamento así: para Nilda Alicia Lucero, L.C. 1.442.324 la casa y propiedad que resta incluido el terreno ubicado frente a esta propiedad separado por el camino al Barreal, lindante con la Escuela Normal de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Provincia de San Luis. ...”.

Que, sumado a ello la testigo Lucero -quien manifiesta haber sido instituida heredera en el testamento- declaró en autos que su abogado era quien tenía en su poder el instrumento.

Estas son circunstancias que permiten considerar de manera indiciaria la veracidad de los hechos relatados por la parte actora, ante la carencia de una prueba acabada de la existencia del testamento, teniendo por acreditada la accesión de posesiones a lo largo del tiempo exigido por Ley.

Asimismo, la actora acompañó en autos el plano 7/107/06 en original el que fuera aprobado por el área Catastro en fecha 1/2/2007. Y copia simple de plano de mensura 7/67/89 ordenado por Francisca Quevedo, que fuera a posteriori modificado por el plano mencionado al comienzo de este párrafo.

En supuestos como los que se presentan en autos, Moisset de Espanés explica que ocurre con frecuencia que los derechos del ocupante originario pasan a otra persona, sea en virtud de fallecimiento o de cesión, sobre todo en la prescripción larga. De esta suerte el derecho que en definitiva se obtiene es el resultado de sucesiones a título universal o a título singular, siendo este el supuesto de la accesión de posesiones y usucapión. (<http://bicentenario.unc.edu.ar/acaderc/doctrina/articulos/artprescripcionadq>

uisitiva).

De ahí que, en vez de hablar de accesión de posesiones, renombrados autores entienden que estamos en presencia de la continuidad de una misma posesión (cfr. López Mesa, Código Civil, T. III, p. 1056; Santos Cifuentes, T. V, La Ley, 2a ed., p. 499; Beatriz A. Areán, Juicio de Usucapión, Ed. Hammurabi, pp. 168/169, entre otros).

Bajo las directrices referidas corresponde analizar entonces la prueba aportada a la causa y determinar 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) del la Ley 14.159**, “...se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”.

No obstante, ello lo cierto es que la posesión del antecesor sea a título universal como continuador de la posesión de causante o particular uniendo su posesión a su antecesor debe ser acreditada a los fines de adquirir la propiedad por usucapión. Y sin perjuicio de no haberse adjuntado el testamento al que ya se hizo referencia, en este punto cobra especial importancia la declaración testimonial de Lucero Nilda, quien fuera la vendedora del inmueble a la actora y que recibiera el mismo por medio del testamento que habría sido otorgado por la Sra. Francisca Quevedo.

De dicho testimonio -Sra. Lucero Nilda Alicia, (cfr. act. 18006433/21)- surge que la titular de la propiedad era la Sra. Francisca Quevedo de Romero y que: “...ella me la dejo a mi como herencia...” que la posee “...desde el 86 a la fecha, aunque ya lo habíamos adquirido mucho antes.”.

Asimismo, preguntada “...para que diga si la Sra. Francisca Quevedo le dejo algún papel donde acredite que es de ud. Responde: si, lo tiene el abogado nuestro, que es Alume. A LA

SEXTA PREGUNTA. para que diga hace cuánto tiempo le vendió a la Sra. Dalcy Quevedo. Responde: después del 96. A LA SEPTIMA PREGUNTA. para que diga si la Sra. Dalcy Quevedo ha construido alguna propiedad sobre el terreno que ud. le vendió. Responde: si, ella tiene su casa ahí...”.

Asimismo, se produjo la audiencia testimonial de la Sra. Lucero Rosario Aída, obrante en actuación 18006712/21, quien manifiesta que *“Dalcy Quevedo es mi prima... ella le vendió (la hermana de la testigo) ese terreno, cerca de 20 años. Ese terreno era de la Sra. Francisca Quevedo de Romero y ella se lo entregó a mi hermana porque ella la crió. Supongo que hay un documento...”*. Preguntada por las mejoras, manifiesta que *“...tiene la construcción de la casa de Dalcy, cuando viene se queda ahí, es como una casa de verano porque Dalcy vive en Buenos Aires. Si, está cerrada y con alambre olímpico en una parte”*.

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, SPL, 1979 292; Cám. Civ. Y Com. Pergamino, 29/3/1994, "Hernández, Andrés Roberto v. Paganini y Ferrari, Enriqueta Luisa y otro 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, SPL, 1980 296; Cám. Apel. Civ. y Com. morón, Sala II, 3/7/84, ED,

Poder Judicial San Luis

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 actora quien posee el inmueble y que ha sido continuadora de la posesión de Lucero Aida y que, a su vez, la titular registral Quevedo Francisca cedió su inmueble a Lucero; por lo que se desprende que la posesión de la actora se ha manifestado en forma pública desde hace varios años, sin oposición alguna y de manera ininterrumpida.

Continuando con la inspección ocular, que fuera efectuada por el Juez de Paz con jurisdicción en la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Julio Hernán Camargo, obrante en act. 16643216/21, de fecha 4-6-2021- de la que surge expresamente que *“Que el inmueble se encuentra ubicado con frente a avenida 9 de Julio, a cuarenta metros aproximadamente de la intersección con*

avenida Centenario de esta Localidad de San Francisco del Monte de Oro. Se encuentra cerrado en todo su perímetro, una parte del costado suroeste y todo el costado sur con alambrados de cinco hilos, postes y barretas de madera en buen estado de conservación. En la otra parte del costado suroeste, norte y noreste está cerrado con alambre olímpico. Se ingresa por una tranquera de madera y bisagras de hierro también en buen estado de conservación. El terreno tiene un marcado desnivel debido a que se encuentra sobre una pequeña loma. En su interior se encuentra construida una vivienda totalmente terminada y habitable, de ladrillos, cemento, piedras, aberturas y rejas de metal. El lugar cuenta con instalación de servicios de energía eléctrica y agua potable (se observaron la pilastra para conexión de energía eléctrica y llave de paso para el agua potable). Existen plantas y árboles plantados, además árboles autóctonos grandes. En el ingreso a la vivienda se encuentra colocado un cartel de color blanco y letras negras con leyenda alusiva al oficio que ordena esta constatación. El inmueble tiene como colindantes al Norte los señores Jorge López y Rosario Aida Lucero, y al Sur con la señora Francisca Quevedo.". Adjunta fotografías del inmueble, de las que surge lo descripto por el juez de paz interviniente.

"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

Poder Judicial San Luis

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, se corresponde con la restante documental acompaña con la demanda, de la que surge que se adjuntó régimen especial de facilidades de pago del impuesto inmobiliario de fecha 24/1/2007; comprobante de pago de 25/1/2007, y por sobre todo, en original un contrato de locación de obra, celebrado entre la Sra. Dalcy Quevedo y Vallejos Marcos quien interviene como contratista, a los fines de la construcción de una vivienda; la fecha su firma es del 28 de enero del año 2008. A raíz del comienzo de la construcción de la vivienda, adjunta factura de fecha 9/2/09 de materiales varios de la construcción. Factura de Edesal perteneciente al NIS 1230915 a nombre de Quevedo Dalcy Noemí, periodo de facturación 9/2012; factura de Asociación de Agua Potable Ayuda, de fecha 1/2/2008 por alta del servicio, y otras correspondiente a los periodos de enero a diciembre de 2009 y febrero a diciembre de 2012; y boleta municipal de fecha 22/7/2009.

Que, la construcción de la vivienda, como acto material se ve reflejada en las fotografías que adjuntó el Sr. Juez de Paz en la constatación llevada a cabo y a cuyas constancias me remito.

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 el

alambrado del inmueble, las mejoras, operaciones de mensura y construcciones en general, actos que resultan reflejados en la constatación judicial producida en autos.

De todo lo expuesto, documental, pruebas testimonial, de inspección ocular e informativas rendidas surge acreditado que la Sra. Dalcy Quevedo 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 la Sra. DALCY NOEMI QUEVEDO, DNI 16.104.206, ha adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del inmueble ubicado en Avenida 9 de Julio s/n de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Departamento de Ayacucho, Provincia de San Luis, individualizado como Parcela 7 de Plano de mensura Nro. 7/221/12 confeccionado por el Ingeniero Mauricio T. Aguil el 09/08/12, y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 26/04/13, cuya superficie total es de 924,67 m2, ptos. 1-2: 25,88 mts., ptos. 1-5: 30, 85 mts.; que 2-3: 4,17 m. ptos. 3-4: 32, 52 m., ptos. 4-5: 29, 81 m., al Suroeste en 30, 85 mts. y limita

Poder Judicial San Luis

al Noreste en 30,05 mts.. Sureste en 29, 81 y al Suroeste en 30, 85 mts. con Francisca Quevedo, y al Noroeste en 25, 88 mts. con Avenida 9 de Julio; afectado totalmente al Padrón N° 482.395, con superficie de 845, 80 m2, y parcialmente al Padrón N° 482.396 con superficie de 7.620, 10 m2 en 78, 87 m2, ambos de la Receptoría 16 de San Francisco; inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, Tomo 3 (Viejo) de Ayacucho, Folio 123, Nro. 504 (Inscripción Segunda) a nombre de Francisca Quevedo con una superficie general de 18 Has. 4.603 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 oficio al Sr. Juez de Paz con jurisdicción en la localidad de San Francisco del Monte de Oro 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/o por

oficio al Sr. Juez de Paz que por jurisdicción corresponda, 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.