

EXP 392870/22

"BERTOLA NANCY ADRIANA C/GALLARDO CARLOS JUAN, GALLARDO RAUL ZENON Y OTROS S/
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - ORALIDAD"

San Luis, 21 de Octubre de 2025

SENTENCIA DEFINITIVA N° 268/2025

VISTOS: Los autos caratulados “BERTOLA NANCY ADRIANA C/GALLARDO CARLOS JUAN, GALLARDO RAUL ZENON Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - ORALIDAD, EXP 392870/22”, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva de cuyo examen;

RESULTA: Que en A.D. N° 21057019/22 de fecha 20/12/2022, se presenta la Sra. Nancy Adriana Bertola D.N.I. N° 17.807.877 Cuit N° 27-17807877-7, estado civil casada con Gustavo José Reich D.N.I. N° 16.661.349 con el patrocinio letrado de la Dra. Andrea Pedano Mat. 1938 y viene a deducir demanda de usucapión en contra de los Sres. CARLOS JUAN GALLARDO (fallecido), RAUL ZENON GALLARDO (fallecido), ANGEL ENRIQUE BERTOLA (fallecido), ANDRES LUIS BERTOLA (fallecido), MARCOS ELIGIO BERTOLA (fallecido), ARMANDO ADOLFO BERTOLA Y/O SUCESORES, y/o sus herederos y/o quien o quienes invoquen o se consideren con derecho respecto al inmueble ubicado en acceso privado a 5,06 Km al este de Paso Grande por Ruta Provincial N° 22, Partido rosario Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, individualizado como Parcela 2/67/21 confeccionado por el Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza el 23 de junio de 2021 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 10 de agosto de 2021, que afecta el totalmente el padrón 965 receptoría Conlara que carece de inscripción de dominio y afecta parcialmente el padrón 747 receptoría Conlara y dominios al Tomo 25 de

San Martín Folio 132 Número 2943, Tomo 1 Ley 3236 de San Martín Folio 308 Número 139 y Tomo 5 Ley 3236 San Martín Folio 451 Número 963. Mide al Norte desde el punto "A" al punto "B" seiscientos treinta y cuatro metros cincuenta y ocho centímetros, desde allí al punto "C" cuatrocientos cincuenta y un metros quince centímetros, desde allí al punto "D" dieciocho metros nueve centímetros, desde allí al punto "E" cuatrocientos trece metros cincuenta centímetros; al Este mide desde el punto "E" al punto "F" mil setecientos cuatro metros cuatro centímetros; al Sur mide desde el punto "F" al punto "G" novecientos cincuenta metros setenta y cuatro centímetros, desde allí al punto "H" cuatrocientos treinta y un metros treinta y cuatro centímetros, desde allí al punto "I" cuatrocientos setenta metros veintisiete centímetros; al Oeste mide desde el punto "I" al punto "J" setecientos sesenta y dos metros ochenta y cinco centímetros, desde allí al punto inicial "A" seiscientos ochenta y cinco metros treinta y dos centímetros. Superficie total DOSCIENTOS DIEZ HECTAREAS CIENTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS TREINTA DECIMETROS CUADRADOS (210 HAS 181,30m²). Linda al Norte con Ángel Enrique Bertola, padrones 1090 y 1102 receptoría Conlara (hoy propiedad de la actora); al Este con Mario Adolfo Bertola y Mirta Haydee Bertola padrón 1114 receptoría Conlara; al Sur con Carlos Juan Gallardo, Raúl Zenón Gallardo y Ángel E. Bertola padrón 747 receptoría Conlara y con Mario Adolfo Bertola y Mirta Haydee Bertola padrón 841 receptoría Conlara y al Oeste con María Paz Gómez Rueda y Lucía Gómez Rueda padrón 1095 receptoría Conlara.

Relata que el origen de la posesión se remonta al año 1984, oportunidad en su padre (Ángel Enrique Bertola), lo comenzara a poseer animus domini en forma ostensible, exclusiva y excluyente. Que precisamente mediante Escritura N° 122 celebrada el 28/12/1984 entre su padre Ángel Enrique Bertola y sus hermanos Sres. Andrés Luis Bertola, Marcos Eligio Bertola y Armando Adolfo Bertola dividieron el condominio existente entre ellos de varios inmuebles que habían adquirido en forma conjunta.

Que en dicha oportunidad se le adjudicó al padre de la actora como resultado de la división de condominio, entre otros inmuebles, el hoy objeto de autos conformado por el padrón N° 965 de Conlara que correspondía a un excedente de título individualizado como parcela 4 del plano N5/36/84 y por derechos indivisos en una mayor superficie del padrón 747 de receptoría Conlara.

Que el padre de la actora poseyó el inmueble de manera ostensible, pacífica e ininterrumpidamente como único dueño hasta su fallecimiento (16/04/2008).

Que luego de su fallecimiento, continuó la posesión y la doble calidad de heredera universal y poseedora ostensible, pública y pacífica. Que en la sucesión de su padre que tramitara en autos BERTOLA ANGEL ENRIQUE S/ SUCESION AB INTESTATO" EXPTE N° 122845/9 en el Juzgado Civil N° 1 de Villa Mercedes, mediante sentencia 138 de fecha 26 de diciembre de 2017, resultó adjudicataria del inmueble objeto de autos, individualizado en las partidas cuarta y partida quinta.

Que en virtud de lo relatado surge que el inmueble a usucapir carece de inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble y afecta parcialmente títulos y un padrón de mayor extensión a la efectivamente poseída por esta parte. Cita jurisprudencia.

Solicita acceso de posesiones y aduce que el inmueble se encuentra debidamente delimitado y cerrado en todos sus costados con alambrados de 5 y 6 hilos, su ingreso es por callejón de acceso privado desde la ruta N° 22 a través de campos con títulos perfectos de su propiedad. Que desde los orígenes de la posesión junto con otros inmuebles conformaron una unidad económica destinada a la actividad ganadera-

Que el inmueble a usucapir es un campo de montes y pastos con potreros internos, y hace unos años, casi 100 hectáreas se destinan a la agricultura para pastura de los animales.

Destaca el reconocimiento público por parte de los vecinos. Que en ejercicio de la posesión, su padre ha explotado el inmueble, lo ha mantenido cerrado y ha pagado los impuestos rurales en tiempo y forma, como se ha continuado trabajando con su marca y señal. Se destaca que como el padrón 747 abarca una superficie mucho mayor a la poseída efectivamente por esta parte es que siempre hemos abonado tanto mi padre como yo el impuesto inmobiliario en forma proporcional con el lindero sur. Cita doctrina.

Funda en derecho, ofrece prueba de la que intenta valerse, solicita información sumaria, formula reserva y solicita se hace lugar a la demanda en todas sus partes con costas.

En fecha 11/05/2023 obran contestaciones de oficio de la DPIP y del Registro de la Propiedad Inmueble.

En A.D. N° 22293105 obra contestación de oficio de la Secretaria Electoral Nacional.

En fecha 22/06/2023 obra contestación de oficio de la Municipalidad en la que informa que el inmueble en cuestión no afecta patrimonio municipal.

En A.D. N° 21695932/23 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.

En A.D. N° 22996984 obra contestación de oficio de Renaper.

En fecha 19/09/2023 obra contestación de oficio de la Secretaria electoral Provincial.

En A.D. N° 23675120 de fecha 28/11/2023 se promueve la demanda, ordenándose correr los traslados correspondientes.

En fecha 22/04/2024 obra acta de constatación de la colocación del cartel indicativo del juicio, llevada a cabo por la Juez de Paz de la Localidad de La Toma.

En fecha 7/08/2024 se acompaña publicación de edictos, de los cuales la actuaria informa en fecha 15/08/2024 que los mismos fueron publicados en tiempo y forma sin que se haya presentado persona alguna reclamando derechos.

En fecha 9/09/2024 se designa al Defensor oficial para que tome la intervención que pudiera corresponder, formulando reserva de contestar demanda, luego de producirse la prueba.

En A. D. N° 26310522 se lleva a cabo audiencia preliminar, ordenándose la apertura a prueba y proveyéndose la misma.

En fecha 1/04/2025 obra informe de la actuaria acerca de la prueba producida en autos, manifestando que ha sido producida la siguiente:

PRUEBA OFRECIDA PARTE ACTORA:

DOCUMENTAL: Se tuvo presente en audiencia Preliminar de Prueba.

RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO: (Sr. CARLOS GARRAZA) cumplida en actuación n°27081872, de fecha 18/03/2025.

TESTIMONIAL:

Nilson Osvaldo Orosco: cumplida en actuación n°27086151.

Hugo Omar Garraza: cumplida en ad: 27086586.

Heder Humberto Lucero: cumplida en ad:27086875.

Alberto Armando Hebral: cumplida en ad: 27087016.

Pablo Bogdanoff): cumplida en ad:27087110

CONSTATACION JUDICIAL: cumplida en OFR 392870/11.

INFORMATIVA:

Oficina de Marcas y Señales: cumplida en actuación n° 26725750, de fecha 31/01/2025.

SENASA Concarán: cumplida en actuación n°26727385, de fecha 03/02/2025.

En fecha 11/04/2025 se clausura el periodo de pruebas, poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar.

El 14/05/2025 contesta demanda el Sr. defensor Oficial Civil, quien no formula objeciones al trámite dado.

En fecha 28/04/2025 obra alegato acompañado por la parte actora.

Finalmente en fecha 27/05/2025 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 1984; 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: Plano 2/67/21 de fecha 22/06/2021, Testimonio de fecha 28/12/1984, plano de mensura N° 5/36/84, copia de declaratoria de herederos de exp. N° 122845/9 en 1 fs., copia auto Interlocutorio N° 138 en 3 fs. Certificado de avaluo en 2 fs., informe catastral en 2 fs, informe del registro de la propiedad inmueble en 4 fs., nota y contestación de la DPIP en 4 fs, estudio de dominio en 2 fs. Libre de deudas de rentas en 10 fs., boletas de impuesto inmobiliario en 18 fs., acta de defunción 3 fs., boleta de impuesto inmobiliario en 1 fs del año 85, copia de marcas y señales en 2 fs., recibos en 4 fs, copia de DNI de la actora.

De los comprobantes de pago de impuesto inmobiliarios y documental acompañada, se puede apreciar que surgen pagos efectuados desde el año 1985, 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° 27108992/25 realizada mediante la Jueza de Paz de la localidad de La Toma, informa que: “...procediendo al recorrido del inmueble, conforme el plano de mensura adjunto, en el ingreso de callejón de acceso se observa cartel indicativo del juicio, sobre ruta N° 22 provincial. Que desde el punto D al Punto A: Ingresan al inmueble, perímetro cerrado con boyero. Desde el punto A al Punto I: cerrado con alambre de 5 hilos de vieja, terreno en desnivel, pedregoso, barrancas, montes. Desde el Punto I al punto H: Cerrado con alambre de 7 hilos y postes de metal nuevos. Desde el Punto H,G y F: cerrado con alambre de 6 hilos y postes de madera. Desde el Punto F al punto E: cerrado con alambre de 6 hilos y postes de madera. Se observa que todo el perímetro esta cercado y cubierto de pasto destinado a la cria del ganado, también se observa pavos reales 5, ovejas 20, chivas 20, faisanes 2. Luego se observa corrales de alambre y postes de madera (dentro de estos un caballo, una yegua y un potrillo), brete todo en muy buen estado de conservación, un molino con bomba eléctrica, pantalla solar, diversas plantaciones. Relata la Sra. Nancy que su campo se llama “Los Angeles”. En el transcurso del

reconocimiento judicial que aprox. duró dos horas, no hubo persona alguna que se oponga, como tampoco se verificara que un tercero viviera en el inmueble, realizándose en forma pacífica. Adjunta fotografías que dan fe de lo actuado.

En las declaraciones testimoniales de los Sres. Nilson Osvaldo Orosco, Hugo Omar Garraza, Heder Humberto Lucero, Alberto Armando Hebral y Pablo Bogdanoff son coincidentes en manifestar que conocen la propiedad, que antes estaba el padre llamado Ángel Bertola y ahora que la dueña actual es Nancy, que hace mas de 20 años, que en el campo una parte está sembrado maíz y las otras para pastoreo, que hay corrales, molino, hacienda, parte del poniente es monte. Que se encuentra todo alambrado y que el campo se llama Los Ángeles. Que nadie ha reclamado derechos sobre el campo. Que es publica la posesión.

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 actuaria. 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 la **SRA. NANCY ADRIANA BERTOLA D.N.I. N° 17.807.877** Cuit N° 27-17807877-7, estado civil casada con Gustavo José Reich D.N.I. N° 16.661.349, ha adquirido por posesión veinteañal el inmueble ubicado en acceso privado a 5,06 Km al este de Paso Grande por Ruta Provincial N° 22, Partido rosario Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, individualizado como Parcela 2/67/21 confeccionado por el Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza el 23 de junio de 2021 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 10 de agosto de 2021, que afecta el totalmente el padrón 965

receptoría Conlara que carece de inscripción de dominio y afecta parcialmente el padrón 747 receptoría Conlara y dominios al Tomo 25 de San Martín Folio 132 Número 2943, Tomo 1 Ley 3236 de San Martín Folio 308 Número 139 y Tomo 5 Ley 3236 San Martín Folio 451 Número 963. Mide al Norte desde el punto “A” al punto “B” seiscientos treinta y cuatro metros cincuenta y ocho centímetros, desde allí al punto “C” cuatrocientos cincuenta y un metros quince centímetros, desde allí al punto “D” dieciocho metros nueve centímetros, desde allí al punto “E” cuatrocientos trece metros cincuenta centímetros; al Este mide desde el punto “E” al punto “F” mil setecientos cuatro metros cuatro centímetros; al Sur mide desde el punto “F” al punto “G” novecientos cincuenta metros setenta y cuatro centímetros, desde allí al punto “H” cuatrocientos treinta y un metros treinta y cuatro centímetros, desde allí al punto “I” cuatrocientos setenta metros veintisiete centímetros; al Oeste mide desde el punto “I” al punto “J” setecientos sesenta y dos metros ochenta y cinco centímetros, desde allí al punto inicial “A” seiscientos ochenta y cinco metros treinta y dos centímetros. Superficie total DOSCIENTOS DIEZ HECTAREAS CIENTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS TREINTA DECIMETROS CUADRADOS (210 HAS 181,30m²). Linda al Norte con Ángel Enrique Bertola, padrones 1090 y 1102 receptoría Conlara (hoy propiedad de la actora); al Este con Mario Adolfo Bertola y Mirta Haydee Bertola padrón 1114 receptoría Conlara; al Sur con Carlos Juan Gallardo, Raúl Zenón Gallardo y Ángel E. Bertola padrón 747 receptoría Conlara y con Mario Adolfo Bertola y Mirta Haydee Bertola padrón 841 receptoría Conlara y al Oeste con María Paz Gómez Rueda y Lucía Gómez Rueda padrón 1095 receptoría Conlara.

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.-

“BERTOLA NANCY ADRIANA C/GALLARDO CARLOS JUAN, GALLARDO RAUL ZENON Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA – ORALIDAD”

EXP 392870/22

AUTO INTERLOCUTORIO N°711/2025.

San Luis, 19 de Noviembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: “BERTOLA NANCY ADRIANA C/GALLARDO CARLOS JUAN, GALLARDO RAUL ZENON Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA – ORALIDAD” EXP 392870/22, pasados a despacho para resolver la aclaratoria solicitada en ad: 28869104/25, DE FECHA 22/10/2025;

Y CONSIDERANDO: Que se presenta la parte actora y solicita aclaratoria de la Sentencia definitiva n° 268/2025, toda vez que se ha omitido involuntariamente la parcela del inmueble usucapido.

Por lo expuesto solicita que se consigne el Numero de parcela en el mencionado fallo.

Asimismo, solicita que se suprima el antepenúltimo párrafo de los considerandos que dice textualmente “*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 actuaria. 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*”, Toda vez que no corresponde con las actuaciones del presente expediente.

En fecha 24/10/2025 se ordena que pasen los autos a resolver.

Entrando en el análisis de la cuestión traída a estudios, la jurisprudencia sostiene que la aclaratoria “sólo es procedente cuando se pretende que el juez explicita, corrija o integre su pronunciamiento, disipando algún error material, oscuridad de concepto u omisión en el mismo ” (LLNOA 2001, 58 • AR/JUR/3506/2000); y que “La aclaratoria de un fallo –en autos su

rectificación— integra -en forma inseparable- el mismo, formando con él un todo indivisible y, por consecuencia, sus efectos se retrotraen a la fecha del dictado del pronunciamiento principal ” (AR/JUR/3883/19), corresponde hacer lugar al planteo formulado.

Sentado ello, asistiéndole razón a la presentante, corresponde hacer lugar a la aclaratoria solicitada y agregar el N° de Parcela al punto 1° de la sentencia dictada en autos y, asimismo, suprimir el antepenúltimo párrafo de los considerandos, toda vez que no se condice con los antecedentes de los presentes obrados.

Por lo expuesto.

RESUELVO: 1°) Hacer lugar a la aclaratoria formulada en ad: 28869104/25, DE FECHA 22/10/2025, y en su mérito,

- a) *Aclarar el punto 1° del fallo de la sentencia definitiva N°268/2025 dictada en fecha 21/10/2025, que quedara redactado de la siguiente manera: “HACER LUGAR a la demanda en todas sus partes declarando que la SRA. NANCY ADRIANA BERTOLA D.N.I. N° 17.807.877 Cuit N° 27-17807877-7, estado civil casada con Gustavo José Reich D.N.I. N° 16.661.349, ha adquirido por posesión veinteañal el inmueble ubicado en acceso privado a 5,06 Km al este de Paso Grande por Ruta Provincial N° 22, Partido rosario Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, individualizado como **Parcela 1 del Plano 2/67/21** confeccionado por el Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza el 23 de junio de 2021 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 10 de agosto de 2021, que afecta el totalmente el padrón 965 receptoría Conlara que carece de inscripción de dominio y afecta parcialmente el padrón 747 receptoría Conlara y dominios al Tomo 25 de San Martin Folio 132 Numero 2943, Tomo 1 Ley 3236 de San Martin Folio 308 Numero 139 y Tomo 5 Ley 3236 San Martin Folio 451 Numero 963. Mide al Norte desde el punto “A” al punto “B” seiscientos treinta y cuatro metros cincuenta y ocho centímetros, desde allí al punto “C” cuatrocientos cincuenta y un*

metros quince centímetros, desde allí al punto "D" dieciocho metros nueve centímetros, desde allí al punto "E" cuatrocientos trece metros cincuenta centímetros; al Este mide desde el punto "E" al punto "F" mil setecientos cuatro metros cuatro centímetros; al Sur mide desde el punto " F" al punto "G" novecientos cincuenta metros setenta y cuatro centímetros, desde allí al punto "H" cuatrocientos treinta y un metros treinta y cuatro centímetros, desde allí al punto "I" cuatrocientos setenta metros veintisiete centímetros; al Oeste mide desde el punto "I" al punto "J" setecientos sesenta y dos metros ochenta y cinco centímetros, desde allí al punto inicial "A" seiscientos ochenta y cinco metros treinta y dos centímetros. Superficie total DOSCIENTOS DIEZ HECTAREAS CIENTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS TREINTA DECIMETROS CUADRADOS (210 HAS 181,30m²). Linda al Norte con Ángel Enrique Bertola, padrones 1090 y 1102 receptoría Conlara (hoy propiedad de la actora); al Este con Mario Adolfo Bertola y Mirta Haydee Bertola padrón 1114 receptoría Conlara; al Sur con Carlos Juan Gallardo, Raúl Zenón Gallardo y Ángel E. Bertola padrón 747 receptoría Conlara y con Mario Adolfo Bertola y Mirta Haydee Bertola padrón 841 receptoría Conlara y al Oeste con María Paz Gómez Rueda y Lucía Gómez Rueda padrón 1095 receptoría Conlara."

- b) Suprimir el antepenúltimo párrafo de los considerandos que dice textualmente "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",

2º) Téngase al presente como parte integrante de la sentencia definitiva N°268/2025 dictada en fecha 21/10/2025.

REGISTRESE. NOTIFIQUESE.

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