

Poder Judicial San Luis

**JUZGADO CIVIL, COMERCIAL, AMBIENTAL Y LABORAL DE LA TERCERA
CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL CON ASIENTO EN CONCARAN, SAN LUIS.-**

EXP 175121/7

"DI GALLO TERESA G S/ POSESION VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO SESENTA Y SEIS

Concarán, San Luis, veintiocho de abril de dos mil veintiséis.

VISTOS: Los presentes autos caratulados "DI GALLO TERESA G S/ POSESION VEINTEAÑAL" EXP 175121/7, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

RESULTANDO: 1.-Que en fecha 30/05/2007, se presenta la Sra. TERESA GRISELDA DI GALLO, D.N.I. N° 14.970.080, con el patrocinio letrado del Dr. Mario Eugenio MINI, promueve formal demanda de prescripción adquisitiva de dominio en contra de ARANA NICOLAS MELCHOR Y/O quienes acrediten ser sus propietarios o se consideren con derecho sobre un inmueble ubicado en el paraje denominado Piedra Blanca, Barrio Jardín- Pellegrini, de la ciudad Villa de Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luis, consistente en una fracción de terreno que de conformidad al plano aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro bajo el N° 2, se designa como PARCELA VEINTE de la MANZANA B, SUPERFICIE: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE METROS, CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (429,48m²). MEDIDAS LINEALES: Norte 12m; Sur: 12m; Este: 35,79m y Oeste 35,79m. LIMITES: Sud: calle proyectada; Oeste: parcelas 1, 2 y 3; Norte: parcela 7, y Este: parcela 19, todas del plano citado. Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 10 de Junín, Folio 169, Número 1293, el 29 de marzo de 1948; y forma parte del padrón N° 594, Receptoría Merlo (13).

Relata hechos: "Accedí a la posesión del inmueble, objeto de ésta demanda, en

virtud de la cesión de derechos y acciones que del mismo me efectuara el Sr. Walter Ernesto Brunner en fecha 01 de junio de 2004, conforme surge del contrato que se acompaña adjunto.

A su turno, el Sr. Brunner la hubo por la cesión de derechos y acciones que realizara en mayor superficie a Anacleto Edmundo Ante, mediante convenio privado de fecha 2 de diciembre de 1987, cuya fotocopia certificada se agrega a esta demanda.

Por su parte, le correspondió al Sr. Ante por la cesión de derechos y acciones que en mayor extensión le efectuara Nicolás Melchor Arana, mediante contrato de compraventa celebrado en fecha 12 de diciembre de 1957, y a éste último por compraventa que realizara en mayor superficie a Gregorio Ricardo Zalazar. Durante todo el tiempo que llevo ejerciendo la posesión del inmueble, he realizado diversos actos posesorios concretos en el mismo, tales como, limpieza y desmalezamiento, cerramiento perimetral, construcción de una vivienda, conexión de servicios de energía eléctrica y agua potable, pileta de natación, parquización con árboles de ornamentación y frutales.

Asimismo, he dado cumplimiento con el pago de Tasas por Servicios Municipales e Impuesto Inmobiliario que grava la propiedad, lo que acredito con los comprobantes de pago adjuntos.

En resumen, he poseído el inmueble acceso de posesiones mediante, por más tiempo que el exigido por la ley para que se opere la prescripción adquisitiva de dominio a mi favor, ejerciéndola en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y no contradictoria, por lo que solicito que al dictar sentencia así se lo declare y se ordene la inscripción en los Registros pertinentes mediante el libramiento de testimonio, oficios y demás documentación necesaria para tal fin.”

Ofrece prueba. Acompaña documental. Funda en derecho.

2.-A fojas 39/41 la Dirección Provincial de Ingresos Públicos San Luis informa que el Padrón 13-594 figura a nombre de Arana Melchor N.

3.-A fojas 42/43 informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble “INFORMO: Q la titularidad del dominio inscripto al Tomo 10 de Junin Folio 168 N° 1293 de fecha 29/03/1948 figura inscripto a nombre de NICOLAS MELCHOR ARANA, domiciliado en la ciudad de La Plata Pcia. De Buenos Aires, no figurando con desprendimiento sobre la Parc. 20 Mzna. “B” con Sup.

Poder Judicial San Luis

De 429,48m².”.-

4.- A fs.44/52 obran informes de la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro sobre Padrón 594 Colindantes: Norte: Suc. Varela; Sur: Heredia Q.; Este : R de Bustos R. y Oeste Becerra D. Titular Arana Melchor Nicolás. Avalúo Fiscal . NO AFECTA INMUEBLES FISCALES URBANOS DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS.

5.-A fs. 61 el O.C.T.J. contesta la vista conferida manifestando que de acuerdo a las constancias obrantes en autos la parte ha satisfecho el importe que corresponde abonar en concepto de Tasa de Justicia, Derecho de Archivo y aporte por firma al Colegio de Abogados.

6.-A fs. 65 se tiene por promovida formal demanda de Prescripción Adquisitiva veinteañal contra ARANA NICOLAS MELCHOR y/o quienes acrediten ser sus propietarios o se consideren con derecho, la que tramitará según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del C.P.C.).

7.-A fs. 67 obra cedula de notificación de traslado de demanda dirigida al Sr. Arana en la cual se informa que no se pudo dar con el domicilio del mismo. Por lo cual se ordena producir información sumaria a sus efectos. Librados oficios, el Correo Oficial de Merlo informa que el Correo Oficial de la República Argentina no lleva registro de los domicilios de personas; la Secretaria Electoral Provincial informa: “...*que el Sr. Nicolás Melchor Arana no figura empadronado, conforme surge de los padrones electorales definitivos del 28/10/07, obrante en esta Secretaría.*”.-

8.-A fs. 75/ 78 obran agregadas publicaciones de edictos en El Diario de la República, y en el Boletín Oficial; y a fs. 80 obra informe del Actuario manifestando que los edictos citatorios se han publicado por el término y con las enunciaciones de Ley, sin que persona alguna haya comparecido invocando derechos.

9.-A fs. 81 el Sr. Defensor de Ausentes Subrogante contesta la vista conferida manifestando que el Ministerio asume la representación de los ausentes que por ley corresponde.

10.-La Cooperativa de Agua Potable y Otros Servicios Públicos Merlo Ltda.

Contesta oficio informando que no existe conexión a nombre de Nicolás Melchor Arana (fs.83)

11.-La Municipalidad de Villa de Merlo contesta oficio informa que el domicilio del Sr. Nicolás Melchor Arana según sus registros figura en Calle Colmenar y Platero de Piedra Blanca (fs.85).

12.-A fs. 90 obra cédula de notificación dirigida al Sr. ARANA informando que la misma se devuelve sin diligenciar por no encontrar la vivienda del mismo.

13.-A fs. 97 contesta oficio Comisaria 26 manifestando que no lleva registros de los domicilios de las personas.

14.-La Municipalidad de Merlo y el Juzgado de Paz informan que en sus registros figuran: Nicolás Melchor Arana, con domicilio en Colmenar esq. Platero, Piedra Blanca Abajo; y Arana Melchor N. en Av. Los Almendros 624, de Merlo (fs.101/102).

15.- A fs. 104 obra contestación de la Cooperativa Telefónica Merlo Ltda., informando que Nicolás Melchor Arana no figura como asociado ni cliente de la Cooperativa.

16.- La Secretaria Electoral Nacional informa que el Sr. Nicolás Melchor Arana no figura inscripto en dicho Registro Electoral (fs.113).

17.-A fs.117 obra cédula de notificación dirigida al Sr. ARANA informado por persona que afirma que vive en el lugar hace más de 20 años y que no lo conoce.

18.-A fs. 12 contesta la vista conferida el Sr. Agente Fiscal manifestando que a la información sumaria rendida en autos no tiene objeciones que formular.

19.- En fecha 05/06/2009 (fs.123) se aprueba en cuanto por derecho hubiera lugar la información sumaria rendida en autos; se abre el juicio a prueba y se notifica al Sr. Defensor General.

20.-A fs. 131/135 obran agregadas las actas de las audiencias testimoniales recepcionadas.

21.-A fs. 136/137 obra diligenciado oficio N° 646 librado a la Señora Juez de Paz de Merlo a fin de que practique la inspección ocular ordenada; adjunta acta.

22.-A fs. 140 obra informe del Actuario: "... *el período de prueba se encuentra vencido, no restando prueba a producir.*".

23.-Se clausura el período de prueba; Conferida que le fuera la vista, el Sr.

Poder Judicial San Luis

Defensor manifiesta a foja 141 que no tiene objeciones que formular.

24.-A fs. 144/145 obran agregados alegatos de la parte actora; se agrega certificado de libre deuda (fs.152/153).

25.-A fs. 13/12/2012 se llaman autos para dictar Sentencia.

26.-En fecha 06/05/2013 el Juzgado ordena medida para mejora proveer: “... *advierto que le plano de mensura de fojas 45 no cumple con las prescripciones contenidas en el art. 24 inc. B del decreto ley 5756/58, por ello, dentro de las facultades de dirección del proceso que me confiere la ley, dispongo: 1) DEJAR SIN EFECTO EL PASE A SENTENCIA DISPUESTO a fojas 157. Notifíquese. 2) Confecciónese plano de mensura a los efectos del presente tramite, conforme la disposición aludida supra...*”.

27.-En fecha 13/06/2025 acompaña plano según lo ordenado en MPMP: Inmueble ubicado en Departamento: Junín, Partido: Merlo, Lugar: El Carpintero N° 119- El Pantanillo, Plano 06/275/24 confeccionado por el Eng. Agrim. R. Gaston Quiroga Mat. 323 C.A.S.L. con fecha 18 de noviembre de 2024, se identifica como PARCELA 16 con una SUPERFICIE DE 434,41 m². MEDIDAS: Puntos 1-2: 12.00m; Puntos 2-3 36,21m; Puntos 3-4: 11,97m y Puntos 4-1: 36,31m. LIMITES: Norte: No se localiza colindante no se localiza Padrón Parcela 7 Manzana B Pl. 06-2-1953; Este: Hraste Martha Angelica Padrón 1005067- Recep. Merlo Parcela 2072- Pl. 06-175-2015 Parcela 19 Mzna B- Pl. 06-2-1953; Sur: Calle El Carpintero; Oeste: Guzman de Locanetto Dolores Padrón 2970 Parcela 3, Verdi Tito Carlos Alberto Lettieri Marta Haydee Padron 2974 Parcela 15213, Gonzalez Carlos Alberto Leon Maria Noemi Padrón 2973 Parcela L1, todos Recep. Merlo del Pl. 06-2-1953. INSCRIPCION DE DOMINIO: T° 10 Junin F°168 N° 1293 – 4ª Inscripción, Padrón No se localiza Receptoría Merlo.

OBSERVACIONES: No se localiza padrón. El título se encuentra registrado a nombre Nicolas Melchor Arana y posee una superficie remanente de 8483,78m². Es afectado parcialmente por la presente mensura en 434.41m².

La presente mensura se superpone totalmente a la parcela 20 de la manzana B del plano N° 2 del año 1953, confeccionado por los Agrimensores Molinari y

Moyan.

28.-En fecha 11/08/2025 la parte actora acompaña INFORME DE DOMINIO DEL RGPI de fecha 06/08/2025: *"INFORMO: EN EL DOMINIO CITADO AL Tomo: 10, Dpto. Junín, Folio: 168, N°1293 de fecha 29/03/1948, Inscripción Cuarta. TITULAR/ES REGISTRAL/ES: NICOLAS MELCHOR ARANA (No cita datos personales).- UBICACION Y DESCRIPCION DEL/LOS INMUEBLE/S: Inmueble ubicado en Piedra Blanca, Ptdo. de Merlo, Dpto. Junín de la Prov. de San Luis, con Sup. de 2Has, 85As, 75Cas. MODIFICACIONES: Modificado en su dominio por varias enajenaciones, no así por lo solicitado según Plano 06/275/24. GRAVAMENES, LIMITACIONES, RESTRICCIONES: Se registran no así por lo solicitado.".* INFORME DE LA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO Y FISCALES: *de fecha 08 de agosto de 2025 "Que en el inmueble que se está afectando por el plano 06-275-2024, identificado tributariamente sin padrón origen: NO Registra nueva afectación y/o superposición/modificación posterior del plano al día de la fecha."*

29.-En fecha 15/12/2025 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la causa en dicho estado.

CONSIDERANDO: I.- Preliminarmente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccdts, del C.C.C.N.; se requiere un plazo de posesión de 20 años, y la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.). La Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiente puede lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido. (Lydia E. Calegari de Grosso-USUCAPION, Tercera Edición- Ed. Rubinzal-Culzoni, p.341).

El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: *corpus* y *animus domini*.

Poder Judicial San Luis

En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa [corpus (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el corpus o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10-4-84, Copati, Daniela y otros c/, Rolando, Juan M.", L.L. 1985-A-14)] acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini) actual, anterior y especialmente que se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA, "Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal", A. y S.1997-II1091.-), establecido en veinte años.

La acreditación del corpus y del animus domini debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal", Cám. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92).

En el proceso de usucapión la prueba debe ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público.

Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.

II.- Sentado ello, corresponde ingresar al análisis de la pretensión de la actora, esto es, la declaración de adquisición del dominio por prescripción veinteañal del inmueble objeto de autos.

La acción de prescripción adquisitiva veinteañal, como legalmente corresponde al supuesto acreditado según informe de dominio e informe catastral, se ha dirigido contra NICOLAS MELCHOR ARANA, y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

III.-Determinada así la legitimación pasiva e ingresando al análisis de los

requisitos legalmente requeridos para la procedencia de la pretensión promovida, conforme los antecedentes invocados, a la luz del cuadro probatorio conformado en autos, entiendo que la pretensión del actor debe prosperar. Ello, por las consideraciones que infra expongo.

La actora manifiesta -y lo acredita con prueba documental incorporada en autos- que adquirió el inmueble mediante CESION DE DERECHO Y ACCIONES de fecha 01/06/2004, que le hiciera al Sr. WALTER ERNESTO BRUNNER; le correspondían a éste por Cesión De Derechos y Acciones que le efectuara en mayor extensión ANACLETO EDMUNDO ANTE mediante instrumento privado de fecha 02/12/1987; al Sr. Ante le correspondían por Cesión De Derechos y Acciones que le efectuara NICOLAS MELCHOR ARANA, mediante instrumento privado de fecha 12/12/1957.

Según surge de la cesión mencionada en primer término se entrega la posesión del inmueble en el día de su firma, esto es, 01/06/2004, y expresa que ha continuado en la misma en forma pública, pacífica, ininterrumpida, exclusiva y a título de dueño por más de 20 años.

IV.- Corresponde merituar las pruebas ofrecidas y arrimadas al juicio. El análisis de ellas forma un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.

Con relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado la siguiente **DOCUMENTAL**:

Luce agregada:

Tasa de Justicia.

Copia Certificada del Contrato de Cesión de Derechos y Acciones de fecha 01/06/2004, sobre el inmueble del Plano N° 2 Parcela 20 Manzana B. celebrado entre Walter Ernesto BRUNNER (cedente) y Teresa Griselda DI GALLO (cesionaria).

Copia Certificada del Contrato de Cesión de Derechos y Acciones de fecha 02/12/1987 celebrado entre Anacleto Edmundo ANTE (cedente) y Walter Ernesto BRUNNER (cesionario); cuyo objeto son los Lotes 4 a 20 del Plano N°2 - Manzana B. (fojas 5/7).

Poder Judicial San Luis

Copia certificada del Contrato de compra venta de fecha 12/12/1957 suscripto por los Sres. Nicolás Melchor ARANA en su carácter de vendedor, y Don Anacleto Edmundo ANTE en su calidad de comprador; le corresponden al vendedor por compra de una mayor extensión que le realizara a don Gregorio Ricardo ZALAZAR.

Fotocopias certificadas de los asientos de dominio de la inscripción del inmueble y sus notas marginales.

Plano de Obra Nueva -destino Vivienda Unifamiliar, a nombre de la actora.

Comprobantes de pago por Tasas Municipales.

Solicitud de Conexión de Agua Potable.

Comprobantes de pagos por servicios de Agua Potable y Energía Eléctrica (Edesal S.A.).

Acta Acuerdo de fecha 02/06/2006 sobre condiciones del pago por la construcción de línea de baja tensión celebrada entre EDESAL S.A. y los titulares de suministros de energía eléctrica (entre otros, la actora).

Nota dirigida por la actora a la Dirección de Servicios Públicos de la Municipalidad de Merlo, de fecha 28/09/2004 (fs. 20/35) por la que solicita apertura de calle El Carpintero (*"...el motivo de este pedido, es debido a la construcción de mi vivienda, en dicho terreno. ..."*)

Con relación a la prueba TESTIMONIAL: Se recepta la misma en fecha 22/10/2009; obra pliego de preguntasa a fs.131: "1. Por las generales de ley.- 2. Para que diga el testigo si conoce el inmueble que se pretende prescribir por Posesión Veinteañal y del que da cuenta el Plano N° 2, que se exhibe.- 3. Para que diga el testigo qué personas han ocupado dicha fracción de terreno y desde que fecha. 4. Para que diga el testigo qué mejoras ha visto hacer sobre dicha fracción durante todo el tiempo de la posesión y que personas las hicieron. 5.- Para que diga el testigo si aparte de las personas que ha indicado, alguna otra se atribuyó derechos sobre dicho inmueble. 6. Para que diga el testigo si la posesión de las personas que ha mencionado ha sido continua, es decir sin interrupciones.- 7.- Para que diga el testigo si la posesión en cabeza

de las personas indicadas ha sido pública, pacífica y a la vista de todo el mundo.-B.- Razón de sus dichos y de público y notorio.

A fs. 132 depone el testigo Luis Noé Sánchez: A LA PRIMERA: Que conoce a la actora por ser vecino de Piedra Blanca vivió a una cuadra de su casa. A LA SEGUNDA: Que si lo conoce y es el mismo plano donde está mi casa. A LA TERCERA: PRIMERAMENTE era de ANACLETO ANTE y después hace mas de 20 años le compra BRUNER y éste le vende a DI GALLO GRISELDA hará unos 5 años. A LA CUARTA: Las mejoras las hizo GRISELDA, limpió, alambró, puso agua luz, y edificó su casita - A LA QUINTA: No, nunca A LA SEXTA: Si, A LA SEPTIMA: Sí, siempre ha estado ella allí y los otros que le vendieron - A LA OCTAVA dice: porque lo he visto, vivo a una cuadra desde hace 60 años cuando en el barrio solo éramos dos, mi familia y don BAZAN.

A foja 133 Sr. Luis Horacio Zapata. A LA PRIMERA: Que conoce a la actora por ser vecino del pueblo. A LA SEGUNDA: Que si lo conoce y es como se lo exhiben en el plano de mensura. A LA TERCERA: BRUNER lo ocupó más de 20 años... en el año '85 más o menos y después se lo vende a GRISELDA en el año 2004 y actualmente vive ella allí. A LA CUARTA: Se hizo su casa, vive ella allí, puso luz, agua, AGUA, plantó frutales, alambró en todo su perímetro, antes era terreno baldío y estaba cerrada toda la manzana nada mas - A LA QUINTA: No, solamente las persona que nombre - A LA SEXTA: SI. - A LA SEPTIMA: Si A la octava dice. Que sabe lo que ha declarado porque lo he visto, soy vecino y vivo a una cuadra, incluso le he vendido materiales de construcción.-

A foja 134 testimonial de la Sra. Mabel Noemi Carullio. A LA PRIMERA: Que conoce a la actora del barrio y al resto no le comprende. A LA SEGUNDA: Que sí lo conoce y es como se lo exhiben en el plano de mensura. A LA TERCERA: Anterior de GRISELDA se que se lo compró a BRUNER, y éste hace mas de 20 años que lo he visto allí; y GRISELDA se lo compra en el año 2004 a BRUNNER.- A LA CUARTA: Tiene alambrado en todo su perímetro, la casa terminada, frutales, le puso agua, luz - A LA QUINTA: No, las únicas persona que yo se que estuvieron en el terreno son las mencionadas y todo esto lo hizo TERESA DI GALLO, el nombre de la gente que ocupo no la sé. A LA SEXTA: Si, continua... sin interrupción.- A LA SEPTIMA: Sí, toda la zona lo sabe; y tranquila sin problemas. A la OCTAVA dice.- Que sabe lo que ha declarado

Poder Judicial San Luis

porque lo he visto, soy vecino y vivo a 8 cuadras de allí y todo Merlo lo sabe.

A foja 135 el testigo Claudio Italo Logiudice A LA PRIMERA: Que conoce a la actora por ser vecino de Merlo y al resto no le comprende. A LA SEGUNDA: Que si lo conoce y es como se lo exhiben en el plano de mensura. A LA TERCERA: GRISELDA compró en el 2004 a un SR. BRUNNER; y el anterior dueño antes de BRUNNER era ANTE ANACLETO, y BRUNNER poseyó estas tierras más de 20 años - A LA CUARTA: Todo lo que se hizo lo hizo GRISELDA, hizo su casa, vive ella allí, PUSO LUZ, AGUA plantó frutales, - A LA QUINTA: No, solamente las persona que nombré. A LA SEXTA: Si, así tal cual - A LA SEPTIMA: Sí, toda la zona lo sabe y sin problemas. A la OCTAVA dice: Que sabe lo que ha declarado porque lo he visto, soy vecino y he hecho algunos trabajos de jardinería, albañilería, pintura.

A fs. 137 obra agregada el acta de reconocimiento judicial realizada por la Jueza de Paz de Merlo: *"El día 14 de OCTUBRE de 2009 siendo la hora 17.30 y a los efectos de diligenciar el Oficio librado en los autos caratulados: DI GALLO TERESA GRISELDA S/ POSESION VEINTEAÑAL, me constituyo en el lugar indicado, acompañada por el Sr. Juan Gonzalez autorizado para su diligenciamiento. En el lugar puedo observar que se trata de un terreno al que se ingresa sobre calle El Carpintero al 119 y una vez dentro del inmueble soy atendida por quien dice llamarse Teresa G. Di Gallo y ser el dueño del terreno, que vive en ese lugar desde julio 2005. A continuación procedo a recorrer el terreno por dentro y puedo constatar que se encuentra una vivienda de ladrillo con techo de madera con teja a dos aguas, una puerta de metal al frente, en su costado este se observan dos ventanas (una grande y otra chiquita), sobre el límite norte se observa dos ventanas y columnas para una futura ampliación. El terreno se encuentra cerrado por sus cuatro costados con alambrado de cinco hilos lisos del lado este, dos de púa y tres lisos en el frente. En el terreno hay plantas autóctonas y flores, además se observan materiales áridos. Con lo que se da por terminada la presente acta firmando la Sra. Di Gallo por ante mí. Doy fe. "*

A esta altura del desarrollo corresponde destacar el hecho de la inexistencia de

presentación de persona alguna invocando derechos ante la publicación por edictos (en El Diario de la República, y en el Boletín Oficial).

Que la prueba producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto la actora posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible.

V. Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea continua, pública e ininterrumpida. En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos como realizar construir una vivienda y habitarla, tener cerramiento perimetral, hacer uso de servicios como luz, agua, etc. no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrúa Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese Biocca NNF 91013227).

En autos, la actora ha demostrado en mérito a la prueba rendida -por aplicación del instituto de la accesión de posesiones- analizada en su conjunto que satisface el tiempo de posesión continuada por más de veinte años, en forma pública y pacífica sobre el inmueble, legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la parte actora 01/06/2004 fecha de la firma del Contrato de Cesión de Derechos y Acciones en el cual la actora es cesionaria

Poder Judicial San Luis

de los mismos, colocándose en mismo grado, lugar y prelación que su cedente el Sr. BRUNNER.

COSTAS Y HONORARIOS: Respecto de las costas entiendo equitativo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art.68 del C.P.C.C.), e imponer las mismas a la parte actora, quien se ve beneficiada con el presente proceso. Atento a los trabajos efectuados en autos y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014, y habiendo cumplido las dos etapas del proceso, corresponde regular los honorarios devengados por el profesional interviniente como patrocinante, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren Poder Judicial San Luis abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente. – Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y cccts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y cccts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.-HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que TERESA GRISELDA DI GALLO, argentina, nacida 31/12/1961, D.N.I. N° 14.970.080, CUIL 27-14970080-9, estado civil viuda, domiciliada en calle El Carpintero N° 119, Piedra Blanca, ciudad de Villa de Merlo, provincia de San Luis, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle El Carpintero N°119, paraje El Pantanillo, de Merlo, Partido de Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. R. Gastón Quiroga, Mat. 323 C.A.S.L., registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N°06/275/24, se identifica como PARCELA

16, con una **SUPERFICIE** de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CUARENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (434,41 m²); con las siguientes **MEDIDAS**: Puntos 1-2: 12.00m; Puntos 2-3 36,21m; Puntos 3-4: 11,97m y Puntos 4-1: 36,31m.; y los siguientes **LINDEROS**: Norte: No se localiza colindante no se localiza Padrón Parcela 7 Manzana B Pl. 06-2-1953; Este: Hraste Martha Angélica Padrón 1005067-Recep. Merlo Parcela 2072- Pl. 06-175-2015 Parcela 19 Mzna B- Pl. 06-2-1953; Sur: Calle El Carpintero; Oeste: Guzman de Locanetto Dolores Padrón 2970 Parcela 3, Verdi Tito Carlos Alberto Lettieri Marta Haydee Padron 2974 Parcela 15213, Gonzalez Carlos Alberto Leon Maria Noemi Padrón 2973 Parcela L1, todos Recep. Merlo del Pl. 06-2-1953.

El dominio del inmueble así individualizado se encuentra inscripto en el T° 10 Junín F°168 N° 1293 – 4ª Inscripción; Padrón No se localiza Receptoría Merlo.

“OBSERVACIONES: No se localiza padrón. El título se encuentra registrado a nombre Nicolas Melchor Arana y posee una superficie remanente de 8483,78m². Es afectado parcialmente por la presente mensura en 434.41m².

La presente mensura se superpone totalmente a la parcela 20 de la manzana B del plano N° 2 del año 1953, confeccionado por los Agrimensores Molinari y Moyan.”

2.- Imponiendo las costas al actor; por lo considerado.

3.-Regular los honorarios devengados por el Dr. Mario Eugenio MINI en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.

4.- Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis www.justiciasanluis.gov.ar y colóquese el cartel

Poder Judicial San Luis

indicativo que prescribe la norma.

5.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

6.- Oportunamente, córrase vista al O.C.T.J., a sus fines.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE. PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHÍVESE.

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA - Juez – Juzgado Civil, Comercial, Ambiental y Laboral N°1, Cfr. Ley Nac. 25506; Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico, no siendo necesaria la firma manuscrita

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 175121/7 - DI GALLO TERESA G S/ POSESION VEINTEAÑAL

Actuación: 400120 - 30149389/26 - SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO SESENTA Y SEIS

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 16 páginas.

Fecha firma **28/04/2026 13:27**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr. Ley Nacional 25506, Ley Provincial V-0591-2007; V-0699-2009 y Artículo 104 de la Ley Orgánica de Administración de Justicia N° IV-0086-2021, pudiendo ser verificada en <https://firmadigital.sanluis.gov.ar>).-



MOISES BENITO FARA
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL
COMERCIAL
AMBIENTAL Y LABORAL
N°1 - CON