

*Poder Judicial San Luis*

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL, AMBIENTAL Y LABORAL N°1  
III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL-CONCARÁN (SAN LUIS)**

EXP 176715/8

"NUÑEZ FORTUNATO ENRIQUE C/ NUÑEZ DIONISIA GREGORIA Y OTROS S/  
POSESION VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CINCUENTA Y NUEVE

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

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados "NUÑEZ FORTUNATO ENRIQUE C/ NUÑEZ DIONISIA GREGORIA Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL" EXP 176715/8, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

**RESULTANDO:** 1.- Que en actuación del día 27/11/2008, fs. 1/34, comparece el Señor Fortunato Enrique NUÑEZ, L.E. N° 6.799.951, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Héctor Loreto BAIGORRIA, a promover formal demanda de PRESCRIPCION ADQUISITIVA VEINTEAÑAL respecto del inmueble ubicado en lugar Los Molles sobre calle Simeón A. Chirino s/n, Partido Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luis que conforme al Plano de Mensura registrado bajo el N°6/152/06, confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. ORTIZ y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Area Catastro con fecha 16/11/2006, se designa como PARCELA "A", con los siguientes LINDEROS Y MEDIDAS: Norte: linda con Alejandra Salas y mide del punto 1- 2: 60,02 mts; Este: linda con María Antonia Chirino y Elpidio Antonio Mancilla Parc. 1 y 2 Pl. 6/196/05 Pd. 10837- Rec. Merlo y mide del punto 2-3: 30,04 mts.; Sur linda con María Antonia Chirino y Elpidio Antonio Mancilla Parc. 3 Pl. 6/196/05 Pd. 10837- Rec. Merlo y mide del punto 3-4: 59,61 mts; Oeste linda con calle Simeón A. Chirino y mide del punto 4-1: 29,95 mts. Lo que encierra una SUPERFICIE total de MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (1.789,68 m2). Que la parcela así identificada carece de inscripción de dominio y está empadronada en Dirección Provincial de Ingresos Públicos Area Catastro bajo el N° 2958 de la Receptoría Merlo, a nombre de Fortunato Enrique Nuñez, Dionisia Gregoria Nuñez, Micaela Nuñez de Figueroa, Santa Daría Nuñez, Julia Elsa Nuñez y Petrona Nuñez, con una superficie de 1.800 m2 .

En cuanto a los hechos, relata: *"La posesión pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño del inmueble objeto del presente juicio, es ejercida por el suscripto desde el*

mes de Abril de 1959, fecha en que lo adquirí, conjuntamente con mis hermanos, a don Simeón Alejandro Chirino, mediante Escritura de Cesión de Derechos N° 63, de fecha 30 de Abril de 1959, autorizada por el escribano don Luis Ricardo De Olloqui, entonces titular del Registro N° 34, cuyo primer testimonio se adjunta como prueba documental. Como ya dijera, la cesión de derechos se hizo a favor del suscripto y de mis hermanos: DIONISIA GREGORIA NUÑEZ; MICAELA NUÑEZ DE FIGUEROA; SANTA DARIA NUÑEZ; JULIA ELSA NUÑEZ Y PETRONA NUÑEZ DE AGUIRRE, conforme surge de la citada Escritura N° 63. No obstante haberse realizado la cesión de derechos a favor también de mis hermanos, hago notar que la posesión real, efectiva, pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño, es ejercida solamente por el suscripto desde la fecha de su adquisición, motivo por el cual la posesión aquí invocada tiene una antigüedad en cabeza del promoviente de casi CINCUENTA AÑOS. Dicha circunstancia se acreditará de manera acabada y contundente a través de la declaración de los testigos que oportunamente se ofrecerán como tales, además de ser una situación de hecho conocida por todo el vecindario de Los Molles, Provincia de San Luis, donde soy identificado como el propietario de ese inmueble. Cabe tener presente a tal, como un acto posesorio incontrastable y decisivo, que estoy viviendo en la casa que allí se encuentra edificada, desde que el inmueble fue adquirido, es decir, desde hace casi CINCUENTA AÑOS, tiempo durante el cual he realizado diversas refacciones y modificaciones en la vivienda, a la que le he conectado agua potable, luz eléctrica y televisión por cable, durante el cual he realizado diversas refacciones y modificaciones en la vivienda, a la que le he conectado agua potable, luz eléctrica y televisión por cable. Se adjuntan trece boletas abonadas por consumo de energía eléctrica Poder Judicial San Luis correspondientes a la vivienda edificada en el inmueble objeto del juicio, expedidas a nombre de Fortunato Nuñez, por Servicios Eléctricos San Luis Empresa Provincial y Edesal, que acreditan el consumo regular de luz eléctrica desde el año 1986 hasta la fecha y diez boletas abonadas por servicios municipales, a nombre del actor, a fin de acreditar el pago regular de tasas desde el año 1975 en adelante, aclarando que dichas tasas corresponden al inmueble objeto del juicio, circunstancia que se desprende de los metros de frente que se abonan -30 metros-, que son los mismos metros de frente sobre la ex Ruta Provincial N°1 que figuran en la Escritura N° 63 de compraventa del inmueble. Se hace constar que al inmueble lo he mantenido siempre cerrado por sus cuatro costados, el límite Norte está cerrado una parte con tapia y la pared de la casa vecina y el resto de ese costado con alambre tejido; el lateral Este con alambre tejido; el costado Sur, en parte con la pared de un local y de una pequeña vivienda que construí para alquilar y el resto hacia el fondo con alambre tejido, y el frente está cerrado con alambrado y cerco vivo de

## *Poder Judicial San Luis*

*plantas (ligustros y ligustrines). La casa donde vivo con mi familia está construida toda de material y techo de hormigón. El salón que construí al frente y sur del lote, es de material y techo de zinc y tiene unos cuatro metros de frente por diez de fondo, y la vivienda pequeña que edificué sobre el costado sur, detrás del salón, es también de material y techo de zinc. En el patio y el fondo de la casa he puesto diversas plantas frutales, de sombra y de flores, tengo un parral grande, todo bien cuidado, y mantengo el lote limpio, con el césped cortado y el cerramiento en buen estado de conservación. Todos estos actos posesorios los he realizado durante casi cincuenta años a la vista de todo el vecindario, sin oposición de terceros, sin contradicción, y lo que es más importante, haciéndolo a título de dueño exclusivo y excluyente, ya que vivo allí desde que el lote fue adquirido en el año 1959. De acuerdo a lo manifestado, la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que ejerzo sobre el inmueble objeto del juicio desde el citado año, supera con amplitud el tiempo que la ley exige para que se opere la prescripción adquisitiva a mi favor.”*

Realiza demás precisiones a las cuales me remito en honor a la brevedad.

Acompaña documental. Ofrece prueba.”

Funda en derecho.

2.- A fojas 36 contesta el Señor Agente Fiscal manifestando que no tiene objeciones que formular.

3.-Obra agregada tasa de justicia, derecho de archivo y aporte por actuación profesional (fs. 44/45).

4.- Por proveídos de fechas 13/02/2009 y 20/03/2009, respectivamente, se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de Dionisia Gregoria NÚÑEZ, Micaela NÚÑEZ de FIGUEROA, Santa Daria NÚÑEZ, Julia Elsa NÚÑEZ y Petrona NÚÑEZ de AGUIRRE y/o quien se considere con derecho sobre el inmueble objeto de litis.

5.-A fs. 51 obra agregada acta de cartel indicativo de inicio del presente juicio realizada por Juez de Paz de Merlo (S.L.).

6.- A fs. 56/59 obra agregada publicación de edictos, informando el Actuario que los edictos citatorios se han publicado por el término y con enunciaciones de ley, sin que persona alguna haya comparecido reclamando derecho.

7.- El Señor Defensor de Ausentes contesta la vista conferida y solicita se notifique a los demandados (fs.64).

8.- A fs. 66/73 se presenta la codemandada Petrona NUÑEZ, D.N.I. N° F1.773.474,

con el patrocinio letrado del Dr. Juan Carlos CALABRIA, denuncia domicilios y herederos. Solicita traslado de demanda. Manifiesta que su hermana Micaela NUÑEZ de FIGUEROA ha fallecido, debiendo ser notificado su viudo Jorge Luis FIGUEROA, y su hermana Julia Elsa NUÑEZ también fallecida debiendo notificar a su hija Sandra Elsa MARTINEZ NUÑEZ.

9.- A fs. 80/98, con cargo de fecha 26/09/2013, contesta demanda Petrona NUÑEZ, D.N.I F1.773.474 con el patrocinio letrado del Dr. CALABRIA plantea excepción de falta de legitimación activa y pasiva.

Realiza demás precisiones a las cuales remito en honor a la brevedad.

Ofrece prueba. Funda en derecho. Acompaña documental.

10.-En fecha 06/02/2014 (fs. 104/130), representadas por su apoderado, Dr. Juan Carlos CALABRIA, comparecen las Señoras Pascua Ymelda NUÑEZ, D.N.I. N° 2.756.924 y María Isabel NUÑEZ, D.N.I. N° 4.571.654, se notifican personalmente, contestan demanda en idénticos términos que la codemandada Petrona NUÑEZ, y plantean falta de legitimación activa y pasiva.

Acompañan documental. Fundan en derecho. Realiza demás precisiones a las que remito.

11.- A fs. 137/193, fecha 10/07/2014, la parte actora contesta excepciones, ofrece prueba, acompaña documental, solicita su rechazo.

12.- En fecha 17/10/2014 se presenta Jorge Luis FIGUEROA (hijo de Micaela NUÑEZ de FIGUEROA), con el patrocinio del Dr. Juan Carlos CALABRIA, contesta demanda en iguales términos que los demandados anteriormente citados; plantea falta de legitimación activa y pasiva.

Acompaña documental.

12.- En fecha 04/12/2014 se presenta por medio de su apoderado, Dr. Juan Carlos CALABRIA, la Señora Sandra Elsa MARTINEZ NUÑEZ, D.N.I. 16.894073, hija de Julia Elsa NUÑEZ de MARTÍNEZ, y contesta demanda, reproducción ésta de las anteriores; y también plantea excepción de falta de legitimación activa y pasiva.

Ofrece prueba. Funda en derecho. Acompaña documental. Acompaña poder.

13.- En fecha 14/03/2016 el actor contesta las excepciones interpuestas por los codemandados Sandra Elsa MARTINEZ NUÑEZ y Jorge Luis FIGUEROA.

14.-En fecha 21/06/2016 se ordena ampliar la demanda en contra de Elia Antonia NUÑEZ, María Jesús NUÑEZ, Claudia Sofía CORONEL (hija de María Ilda NUÑEZ), Ramón Aureliano NUÑEZ, Héctor Raúl NUÑEZ, Nicasio Armando NUÑEZ.

15.- En fecha 23/08/2017 y 01/09/2017 se presenta Nicasio Armando NUÑEZ, -hijo de Santa Daria NUÑEZ-, y con el patrocinio letrado del Dr. Jorge ALBET. Reconoce la posesión “...pública, pacífica e ininterrumpida y a título de dueño, situación que estaba

## *Poder Judicial San Luis*

*en conocimiento de sus hermanos y sobrinos porque el mismo actor se encargó de hacernos saber su intención de poseerlo como único dueño y de sacar el título a su nombre, hace más de cincuenta años. Cada uno de los hermanos y sobrinos fue notificado por Fortunato, sea en forma personal o telefónicamente de su decisión de quedarse con ese inmueble pare él y su familia. Cuando esto sucedió, hace más de cincuenta años, todos estuvimos de acuerdo y le comunicamos a nuestro hermano que no teníamos oposición que formular...". Presta conformidad al presente trámite de usucapión iniciado por Fortunato Enrique NÚÑEZ; todo ello en escrito con firma certificada por la Sra. Juez de Paz de Merlo, que se acompaña.*

16.-En fecha 24/10/2017 se agrega acta de defunción de Gregoria Dionicia NÚÑEZ.

17.- La codemandada María Jesús NÚÑEZ, DNI N°6.076.485, formaliza su presentación (constancia de autos del 01/11/2017), escrito con su firma certificada en fecha 23/08/2017 por el Esc.Alejandro GARCÍA ROMERO, titular del Registro Notarial N°1427, Buenos Aires, actuación notarial en ACTA número 084 del LIBRO 6 número 690, y legalizado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. La codemandada expresa: "...que reconozco la posesión que ejerce el actor sobre el inmueble objeto de autos, quien lo ha hecho a título de único dueño por más de cincuenta años. Asimismo, presto conformidad al presente trámite de usucapión, reconociendo al actor como único dueño del referido inmueble, ya que ha vivido allí como dueño exclusivo desde que fue comprado a don Simeón Alejandro Chirino en el año 1959. Hago notar que todos los hermanos y sobrinos del actor habían sido comunicados por éste de su intención de quedarse con ese inmueble y de poseerlo como único dueño hace más de cincuenta años, de hecho, ha realizado muchas mejoras en el inmueble y todos hemos reconocido que las ha realizado a título personal y como único dueño, jamás en representación de sus hermanos y sobrinos. En consecuencia de ello vengo a prestar conformidad al presente trámite iniciado por Fortunato Enrique Nuñez respecto al inmueble identificado en el Plano de Mensura N° 6/152/06, confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. Ortiz...".

18.- De idéntico tenor es la presentación de la misma fecha, de la codemandada: Elia Antonia NÚÑEZ, DNI N° 05.292.388, con certificación notarial de firma en actuación de fecha 31/07/2017 obrante en Libro de Requerimientos N°44, Acta 229.-Folio 229, por la Esc. Elizabeth FERRARO MANSUR, titular del Registro N° 10 del Partido de Tigre, legalizada por el Colegio de escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Delegación

San Isidro.

19.-Asimismo, y en iguales términos se manifiesta el codemandado Héctor Raúl NUÑEZ, DNI N° 11.119.018, quien manifiesta ser hijo y heredero de la demandada Dionisia Gregoria NUÑEZ, y denuncia domicilio real en calle Baylen 4586, Malvinas Argentinas, Pablo Nogués, Provincia de Buenos Aires, en escrito agregado en la misma fecha que los anteriores (01/11/2017), con firma certificada ante la Juez de Paz de Santa Rosa del Conlara.

20.- En fechas 27/02/2018 y 06/03/2018 se presenta Ramón Aureliano NUÑEZ, DNI N° 6.807.257, en calidad de codemandado, y con el patrocinio letrado del Dr. Jorge ALBET manifiesta que reconoce la posesión a título de dueño que ejerce el actor sobre el inmueble objeto de autos, como así también que esa posesión ha sido ejercida con conocimiento de todos los hermanos (...). Presta conformidad al presente trámite iniciado por el actor.

21.- En fecha 07/06/2019 se presenta Claudia Sofía CORONEL -hija y heredera de María Ilda NUÑEZ, fallecida- y expresa: *"...que presta conformidad al presente trámite de usucapión, reconociendo a mi tío Fortunato como único dueño del referido inmueble, por haber sido ésa la voluntad de mi madre después que el inmueble fue comprado a don Simeón Alejandro Chirino en el año 1959, haciendo notar que mi tío vive allí desde esa época."*

22.- En fecha 19/02/2020 el Dr. CALABRIA renuncia al poder otorgado por la Sra. Sandra Elsa MARTINEZ NUÑEZ.

23.- En fecha 21/10/2020 contesta la vista conferida el Señor Defensor de Ausentes quien solicita la publicación de edictos.

24.- Obran agregadas en actuación del 12/04/2021 publicación de edictos en el Diario de la República, Boletín Oficial y en Municipalidad de Los Molles.

25.-En fecha 14/05/2021 obra cedula diligenciada a Fiscalía de Estado de la provincia de San Luis; y en fecha 28/06/2021 cedula de notificación a la municipalidad de Los Molles.

26.- El actor acompaña informe del Registro de la Propiedad Inmueble, según el cual el inmueble objeto de litis carece de inscripción de dominio (05/07/2021).

27.-El Dr, CALABRIA renuncia al poder otorgado por las codemandadas Pascua Imelda NUÑEZ y María Isabel NUÑEZ (28/07/2021).

28.- En fecha 17/12/2021 el actor acompaña Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierra Fiscales según el cual el inmueble de litis no registra nueva afectación a padrón y/o superposición al plano de mensura. Asimismo, informa que de acuerdo con el plano de mensura 06-152-2006 los linderos son los siguientes: NORTE: Pd. N°13-1040159, Sala María Alejandra; DNI 14.954.663; calle Simeón

## *Poder Judicial San Luis*

Chirino; SUR: Pd. 13-920444, Mansilla, Darío Alberto, DNI 16.104.635 y Antelo Sandra Noemí, DNI 17704338; ESTE: Pd.13-920443, Gaitán Casildo Armando, LE 5.574.470, Sioville Elsa Enriqueta, DNI 1.398.338, Gaitán Silvia Rosana, DNI 25.104.998, Av. Pringles s/n; OESTE: Calle Simeón Chirino.

29.- En fecha 09/02/2022 obran cédulas de notificación diligenciadas a los colindantes.

30.-En fecha 11/03/2022 contesta vista la Sra. Defensora solicita medidas. 30.- 11/04/2022 se abre el juicio a prueba, y el día 11/10/2022 se provee la prueba ofrecida por las partes.

31.- Los Señores Sandra Elsa MARTÍNEZ NUÑEZ y Jorge Luis FIGUEROA comparecen se presentan el 14/10/2022 con el patrocinio letrado del Dr. José Oscar PÉREZ.

32.-Obra digitalizada en actuación del 01/12/2022, respuesta a oficio librado a EDESAL S.A. quien informa que el Sr. Fortunato Enrique Nuñez es titular del Suministro eléctrico NIS 1123288 domicilio calle Chirino Simeón N° 210 , Los Molles, desde el día 01/12/1993; y del NIS 1330506 domicilio chirino Simeón N° 120, Los Molles, desde el día 27/05/2014 . En fecha 28/12/2022 obra respuesta a oficio librado a la Escribana Cristina Chada, diligenciado por la demandada.

33.- En proveído de fechas 17/02/2023 y 15/03/2023 obra declarada rebeldía de Petrona NUÑEZ, Pascua Imelda NUÑEZ y María Isabel NÚÑEZ (obra su notificación por CD según constancias de fecha 20/04/2023).

34.-En fecha 24/02/2023 el actor acompaña certificado de libre deuda, al 28/02/2023, del Padrón 2958; Informe emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales emitido el 07/12/2022 “...en referencia al pedido de informe del plano 06-152-2006 Se comunica: 1. El inmueble que se está afectando por el plano 06-152- 2006, identificado tributariamente como 13-2958: a. Registra nueva afectación por el plano de mensura a los efectos de tramitar titulo por prescripción adquisitiva numero 06/10161/1976 y 06/08/2002, los mismos no se encuentran consignados...”.

DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PROVINCIA DE SAN LUIS, de fecha 06/12/2022: “*INFORMO: Atento a lo solicitado y según plano adjunto N° 6/152/06 de fecha 24/05/2006, el inmueble al que hace referencia carece de inscripción de dominio.*”.-

35.-En fecha 28/03/2023 se libra OFR 176715/10 a la Juez de Paz de Merlo a los fines de que, previa entrevista a vecinos del Municipio de Los Molles, San Luis, INFORME si conocen al Sr. Fortunato Enrique NÚÑEZ, L.E. N° 6.799.951 y en su caso desde que

fecha aproximadamente vive en esa localidad, indicando calle y número de la casa donde vive y a quien consideran como dueño de ese inmueble, el que, diligenciado, obra Informe en fecha 20/04/2023 “...practicando las averiguaciones correspondientes en la zona ut supra mencionada, entrevisto a las siguientes personas que a continuación detallo, conjuntamente con lo expresado ante mí: \*González Juana – Dni 4.193.014, quien dice que ella vive de toda la vida aquí y que conoce al Sr. Núñez, indicando hacia el frente donde vive y que sabe que siempre vivió ahí. \*María Alejandra Salas, colindante hacia el norte de Núñez, quien dice que ella hace 23 años que vino a vivir aquí, y que este señor ya estaba viviendo en ese domicilio (indicando también con su dedo hacia la vivienda de Núñez). \*Ailén Massinilla, vecina colindante hacia el sur, y dice que ella llegó a Carpintería en el año 2005 y que el Sr. Núñez ya vivía en esa propiedad. Seguidamente procedí a entrevistar otras viviendas por la zona donde no soy atendida por personal alguna. Sin más que agregar doy por finalizado el presente acto. Conste.”

36.-En fecha 16/05/2023 obra presentación a través del Dr. Loreto BAIGORRIA, de María Isabel NUÑEZ, DNI N° 4.571.654, (hermana del actor) quien había comparecido en fecha 06/02/2014 (fs. 104/130) conjuntamente con Pascua Imelda NÚÑEZ, representadas por su apoderado, Dr. Juan Carlos CALABRIA, y contestada demanda en idénticos términos que la codemandada Petrona NUÑEZ; luego se había declarado su rebeldía (17/02/2023 y 15/03/2023). Por este escrito, con firma certificada por la Escribana Mariana GRAHAM, la Señora María Isabel NÚÑEZ se allana a la demanda de autos en los siguientes términos: “...reconozco la posesión que ejerce mi hermano Fortunato Enrique Núñez sobre el inmueble individualizado, quien lo posee a título de único dueño desde hace más de cincuenta años. Asimismo, presto conformidad al presente trámite de usucapión, reconociendo a mi hermano como único dueño del referido inmueble.” 1.- Que habiendo tomado conocimiento que Fortunato Enrique Núñez ha iniciado juicio de posesión veinteañal respecto a un inmueble ubicado en calle Simeón Chirino 210 de la localidad de Los Molles, Departamento Junín, Provincia de San Luis, Parcela "A" del Plano de Mensura N° 6/152/06, que carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón N° 2958 de la Receptoría Merlo, con una superficie de MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (1789,68 m2), vengo a manifestar que reconozco la posesión que ejerce mi hermano Fortunato Enrique Núñez sobre el inmueble individualizado, quien lo posee a título de único dueño desde hace más de cincuenta años. Asimismo presto conformidad al presente trámite de usucapión, reconociendo a mi hermano como único dueño del referido inmueble, por haber sido esa la voluntad

## *Poder Judicial San Luis*

de mi madre después que el inmueble fue comprado a don Simeón Alejandro Chirino en el año 1959, haciendo notar que él vive allí desde esa época. Reconozco asimismo que Fortunato Núñez ha realizado innumerables mejoras en la casa donde vive y que lo ha hecho a título personal y como dueño exclusivo, jamás en representación de sus hermanos y sobrinos. En consecuencia, vengo a dejar constancia que no tengo objeciones que formular al presente trámite de usucapión iniciado por mi hermano Fortunato Enrique Núñez respecto al inmueble, solicitando a V.S. tenga a bien dictar sentencia ordenando inscribir dicho inmueble en el Registro de la Propiedad a nombre del promoviente. PETITORIO: Por lo expresado a V.S. pido: 1) Me tenga por presentada y por prestada conformidad al presente trámite de usucapión. 2) Por reconocida la posesión del inmueble objeto de autos por parte del actor a título de único dueño y por más de 50 años.

37.- En fecha 16/05/2023 comparece Enrique Alberto AGUIRRE, DNI N° 13.798.645, y dice: *"..., vengo a manifestar en mi carácter de hijo y heredero de Petrona Núñez (fallecida), que reconozco la posesión que ejerce mi tío Fortunato Nuñez sobre el inmueble individualizado, quien lo posee a título de único dueño desde hace más de cincuenta años. Asimismo, presto conformidad al presente trámite de usucapión, reconociendo a mi tío como único dueño del referido inmueble..."* Declara bajo juramento que él, y su hermana BEATRIZ CRISTINA AGUIRRE, DNI N° 14.621.316, son los *"únicos herederos de Petrona Nuñez"*. La presentación es firmada, y certifica firma la Juez de Paz de Merlo, Leticia I. Correa.

38.- En la misma fecha 16/05/2023 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa con clausura de la etapa de prueba.

39.-En fecha 23/05/2023 presenta alegato la parte actora; y el día 30/05/2023 lo hace el Señor Jorge Luis FIGUEROA con el patrocinio del Dr. PEREZ, quien invoca representación de la Señora Sandra MARTÍNEZ NUÑEZ.

40.- En fecha 13/06/2023 contesta la vista conferida la Dra. Cecilia Natalia MACIAS, Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de esta III Circunscripción Judicial, manifestando que no tiene objeciones que formular.

41.- El actor acompaña Libre Deuda actualizado (27/06/2024) e Informe emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (02/07/2024) emitido en fecha 27/06/2024 que reza: *"Se comunica: El inmueble que se está afectando por el plano 06-152-2006, identificado tributariamente como 13-2958. NO Registra nueva afectación y/o modificación posterior al plano al día de la fecha."*

42.- Mediante OFR 176715/12 se lleva a cabo inspección ocular ordenada, realizada el día 04/07/2025 por la Juez de Paz de Merlo. Acompaña material fotográfico.

43.-En fecha 21/09/2025 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la causa en estado de resolver.

**CONSIDERANDO:** I.- De manera preliminar es deber examinar si concurre el requisito de la legitimación de las partes de la pretensión procesal, en tanto ésta debe ser deducida por y frente a persona procesalmente legitimada; cuestión que incluso ha sido controvertida en autos mediante excepciones impetradas por lo opositores a la acción.

La falta de legitimación autoriza desde luego a oponer la defensa o excepción pertinente, pero en esta oportunidad procesal -fallo definitivo- se debe declarar la inexistencia -o no- de ella cuando es advertida, aun cuando no hubiera sido opuesta tal defensa o excepción (Morello-Sosa Berizonce,"Códigos Procesales Civil y Comercial.", 2da. ed., Abeledo Perrot, Bs. As. 1988, T IV-B; p.221).

Corresponde pues analizar si el actor es poseedor o coposeedor del inmueble partiendo de la Escritura de Cesión de Derechos Posesorios de fs.1/2 y vta., pues ese documento constituye la causa o título de la posesión. Ésta es, conforme la regla sentada por el art. 2353 Cód. Civ. -aplicable conforme al tiempo de la ocurrencia de los hechos traídos a resolución- inmutable.

Tal contrato de cesión onerosa de derechos posesorios no deja duda acerca de que el cedente de derechos puso en posesión del bien inmueble -hoy objeto de litis- a los hermanos NUÑEZ que allí figuran, pero no solo al actor.

Existe coposesión cuando dos o más personas poseen en común una misma cosa. Nuestro Código Civil consagra este instituto en sus arts. 2359, 2401, 2408 y 2409 y es situación en la que concurren simultáneamente el poder de hecho y el "animus" de esas plurales personas sobre una cosa indivisible, adquiriendo tales sujetos la posesión de toda la cosa (confr.: Compagnucci de Caso y otros, "Código Civil de la República Argentina Explicado", Rubinzal - Culzoni, Santa Fe 2011, VI-237, n° 1, pág. 274/275, n° 2).

II.- El presente caso se encuadra dentro del art. 2411 del Código Civil, de la posesión fundada en documentos, esto es, adquirida a consecuencia de una transmisión convencional de derechos.

En esta situación, quienes suscriben la cesión de derechos sobre el lote como adquirentes, adquieren la posesión de la cosa, por el acto de ocupación que hiciera cualquiera de ellos, ya que si no se ha realizado aclaración ni manifestación alguna de interversión de título, quien toma la posesión, en base a un título que no le confiere derechos exclusivos, lo hace en nombre de todos los cotitulares, no pudiéndose

## *Poder Judicial San Luis*

conjeturar que actúa en nombre propio y con pretensión de excluir a los cotitulares (arg. art. 2394 in fine CC).

III.- Cabe aquí hacer entonces una reflexión: el actor afirma de manera categórica que él tomó la posesión para sí, al tiempo niega que sus hermanos lo hayan hecho. En efecto, tal reconocimiento lleva a tener por acreditado que el actor obró como mandatario o representante tácito de sus cotitulares en la cesión de derechos que adquirirían.

El art. 2378 Cód.Civ. prescribía: *"La tradición se juzgará hecha, cuando se hiciere según alguna de las formas autorizadas por este Código. La sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no suple las formas legales"*.

Esta norma en su parte final no se puede aplicar a los firmantes del contrato o el título. La sola declaración del tradente de darse por desposeído y de haber transmitido la posesión al adquirente es suficiente entre los firmantes del documento. Entre los firmantes del título o contrato en que se basa la posesión no cabe admitir alegaciones sobre que la misma no se ha cumplido, cuando todos firmaron el convenio haciendo esa declaración (cfr. Escritura N°63, de fs. 1/2 vta. citada).

De tal modo, la alegación del actor de que sus cotitulares, sus hermanos, no han tomado la posesión de la cosa no es atendible.

IV.-De la causa surge entonces de manera clara que el actor inicia una coposeesión del inmueble reclamado, junto con el resto de sus hermanos : *DIONISIA GREGORIA NUÑEZ; MICAELA NUÑEZ DE FIGUEROA; SANTA DARIA NUÑEZ; JULIA ELSA NUÑEZ Y PETRONA NUÑEZ DE AGUIRRE*.

En el acto escriturario, los hermanos NÚÑEZ agregan *"...Que la presente adquisición la realizan para sí y para sus hermanos menores de edad, Pascua Imelda, María Ilda, Ramón Aureliano, María Isabel, Elia Antonia y María Jesús NÚÑEZ..."*

En este punto debo destacar que, si bien no obra demostrada aceptación por parte de los representantes legales de los menores, no han sido desconocidos por el resto de los hermanos en autos, y de hecho, han comparecido por sí, o sus herederos en su caso.

V.-En reiteración del concepto, tal estado de cosas, determinado por la real existencia de una coposeesión demostrada por la causa o título de ella (fs. 1/2 vta.) no pudo ser alterado por el transcurso de largo tiempo, conforme lo establecía el art. 2353 del Cód. Civ.; tal regla es de aplicación cuando tras una posesión inicial compartida con otros,

se pretende haber asumido la calidad de único poseedor.

El único modo de excepcionar a dicha regla es la interversión del título, que en autos el actor alega. Y dirige la demanda en contra de los restantes coposeedores que surgen de la escritura de cesión de derechos posesorios de Simeón CHIRINO. Y los coposeedores restantes comparecen.

La interversión de título se produce cuando un tenedor pasa a ser poseedor, o cuando un coposeedor pasa a ser poseedor exclusivo y excluyente de la cosa.

VI.-En el caso, la coposesión convencional (Cesión de Derechos Posesorios de la Escritura N° 63, del 30/04/1959) ha sido invocada por los codemandados Petrona NUÑEZ de AGUIRRE; Pascua Ymelda NUÑEZ, y María Isabel NUÑEZ; Jorge Luis FIGUEROA (quien es denunciado como "viudo" de Micaela NUÑEZ de FIGUEROA, y en otro caso como "hijo" de ésta.) y Sandra Elsa MARTINEZ NUÑEZ (hija de Julia Elsa NUÑEZ-fallecida) resaltando de manera muy profusa en sus presentaciones la aplicabilidad de las reglas del condominio.

Pues bien, en general se expresa que *"la usucapión entre condóminos exige la exteriorización de la intención de poseer de forma exclusiva respecto de los demás propietarios, ello así porque los derechos que otorga el condominio sobre la cosa pueden confundirse con la posesión ejercida sobre la totalidad del inmueble, por lo que quien pretende adquirir debe probar la interversión del título originario mediante el cual comenzó a poseer el inmueble y dicha prueba requiere especial rigor en su apreciación por parte del juzgador"* (cfr. arts. 2353, 2373, 2377, 2384, 2407, 2408, 2409, 2411, 2458, 2508, 2673, 2675, 2676, 2680 ss. y cdtes. y art. 4015 -texto según ley 17.711- del Cód. Civ.).

Así, el condómino que pretende prescribir debe justificar haber intervertido su título mediante actos inequívocos de exclusión de sus coposeedores.

Ello porque "el condómino no es poseedor a título precario, como lo es un usucapiente tercero, puesto que, por hipótesis, posee como propietario (art. 2676, Cód. Civ.).

De tal modo los actos que habitualmente habilitan la prueba de la posesión para el usucapiente no son suficientes en el caso del condominio, si no se prueba que el condómino ha excluido cualquier acto de posesión de los otros condóminos..." (Cámara Nacional Civil, Sala F, sent. del 28/5/10 "Cassinelli...", L.L. Online, AR/JUR/21313/2010, con primer voto del Dr. Zannoni).

Siempre en ese sentido se ha decidido que *"la parte actora debe acreditar que los copropietarios tomaron conocimiento de su intención de prescribir la totalidad del inmueble sin que pueda existir ninguna clase de duda al respecto, dado que los actos de la usucapiente podrían confundirse con el ejercicio de los derechos que la ley otorga al condómino sobre la cosa común* (art. 2676 ss. y cdtes. del Cód. Civ.).

## *Poder Judicial San Luis*

Estas últimas palabras vienen a cuenta pues representan el principal argumento utilizado por los tribunales para rechazar en muchos casos las demandas de usucapión planteadas entre condóminos.

Son éstos los pilares interpretativos sobre los que se asienta la usucapión entre condóminos.

VII.- Ahora bien, hasta aquí el recurso argumentativo al que la jurisprudencia acude usualmente en los casos de usucapión entre condóminos.

Pero debo decir -en relación con lo anteriormente expuesto- que la base fáctica de autos presenta notas que la diferencian de la generalidad de esos precedentes, y justifica, paralelamente, adoptar una solución también distinta.

VIII.-En lo que sigue expondré las razones por las que considero que la pretensión del actor debe ser receptada, ya que la base fáctica que le da sustento presenta diferencias sustanciales que impiden que sea razonablemente aprehendida bajo aquella jurisprudencia.

Las pruebas recolectadas, analizadas en conjunto, contribuyen a crear la convicción de que efectivamente se verificaron actos materiales de ocupación de antigua data por parte del condómino actor sobre la totalidad del inmueble.

Así, cumpliendo la manda del OFR 176715/10, la Juez de Paz de Merlo en fecha 28/03/2023 entrevista a vecinos del Municipio de Los Molles, San Luis, sobre *“si conocen al Sr. Fortunato Enrique NÚÑEZ, L.E. Nº 6.799.951 y en su caso desde que fecha aproximadamente vive en esa localidad, indicando calle y número de la casa donde vive y a quien consideran como dueño de ese inmueble: y el resultado es: “...practicando las averiguaciones correspondientes en la zona ut supra mencionada, entrevisto a las siguientes personas que a continuación detallo, conjuntamente con lo expresado ante mí: \*González Juana – Dni 4.193.014, quien dice que ella vive de toda la vida aquí y que conoce al Sr. Núñez, indicando hacia el frente donde vive y que sabe que siempre vivió ahí. \*María Alejandra Salas, colindante hacia el norte de Núñez, quien dice que ella hace 23 años que vino a vivir aquí, y que este señor ya estaba viviendo en ese domicilio (indicando también con su dedo hacia la vivienda de Núñez). \*Ailén Massinilla, vecina colindante hacia el sur, y dice que ella llegó a Carpintería en el año 2005 y que el Sr. Núñez ya vivía en esa propiedad. (...).*

Por su parte, las declaraciones que los testigos prestaron en la Audiencia de Vista de Causa se exhiben coherentes y coincidentes entre sí.

Así, María Antonia CHIRINO, es colindante (Mancilla-Chirino) al Sur, con el

inmueble objeto de litis; afirma que hay construcción: "...han hecho baño, garaje, mejorado algunas habitaciones, a las mejoras las hizo Fortunato Nuñez."

Preguntada, ¿Quién vive ahí?, Contesta: "*Don Fortunato Nuñez y la Señora. Desde 50/60 años... nací y viví siempre cerca de Fortunato... será a media cuadra...*"

Preguntada ¿Conoce a los hermanos de Fortunato?, RESPONDE: "Más o menos... ellos se fueron... no me acuerdo." Preguntada, ¿Conoce a Dionisia Gregoria Nuñez?,

CONTESTA: "*Sí, ya falleció*"; Preguntada si conoce a Micaela Nuñez de Figueroa?,

CONTESTA: "*No la conozco.*"; Preguntada si conoce a Santa Daria Nuñez?,

CONTESTA: "*Sí la conocí, falleció hace muchos años.*"; Preguntada si conoce a Julia

Elsa Nuñez? CONTESTA: "*La conocí, pero falleció hace muchos años*"; Preguntada si

conoce a Petrona Nuñez de Aguirre?, RESPONDE: "Sí". Preguntada, ¿Alguna de

estas personas han vivido en este inmueble?, RESPONDE: "*No, nunca vi que viviera alguno.*" Preguntada, Desde que Ud. tiene uso de razón ¿a quién reconoce como

único dueño del inmueble objeto de juicio?, CONTESTA: "*Al único que conozco es a Fortunato Nuñez.*" (...). Preguntada, ¿"A quién ve siempre en el inmueble?",

RESPONDE: "A Fortunato y a la Señora" Preguntada, ¿Desde cuándo conoce a

Fortunato Nuñez?, RESPONDE: "*Hace muchos años yo ahora tengo 82 años lo*

*conozco desde jovencita, desde que tengo 10...11años.*" Afirma que cuando el Sr.

Fortunato era niño la casa existía; y preguntada si era la casa paterna y materna del

Sr. Fortunato Nuñez, RESPONDE: "*Sí, creo que sí, yo no conozco.*" Afirma que

cuando Fortunato era chico "*Estaba la casita una pieza, dos piezas creo que eran.*".

Lidia Mabel RIESTRA, dice haber vivido toda su vida en Los Molles, que conoce el inmueble objeto de este juicio, que vive a unos 150 metros de ahí, que en el lugar vive

don Fortunato, Felisa con la hija los nietos "*hace añares 60 años o mas. Yo soy criada y nacida en Los Molles.*" Preguntada si ¿ha visto alguno de sus hermanos viviendo en

ese lugar?, CONTESTA: "Viviendo no." Preguntada si ¿hay algún hijo de Fortunato

viviendo en ese lote?, RESPONDE: "Sí. En otra casa al lado.", Preguntada, ¿Quién

construyó esa otra casa?, RESPONDE: "*Yo no sé, algún albañil que le pagó, no sé, al*

*vecino no le averiguo tantas cosas*". Preguntada, ¿Usted ha visto a Fortunato haciendo

las mejoras que mencionó?, RESPONDE: "*Sí, si es muy trabajador*". Preguntada,

¿Alguna vez vio a algún hermano de Fortunato haciendo mejoras dentro del inmueble?, RESPONDE: "*No, no trabajando no, paseando sí.*".

Responde que le consta que ese inmueble objeto de litis era conocido como inmueble de la familia NUÑEZ, y aclara que hace referencia a Fortunato, "...yo he visto a Fortunato."

Julio Ramón MERCAU, de 76 años, dice no conocer a los padres del actor ni a sus hermanos, conoce a Fortunato; conoce el inmueble objeto de autos, "*ahí vive*

## *Poder Judicial San Luis*

*Fortunato Nuñez ...hace muy muchos años. ...Nací en Los Molles, yo creo que unos 50 años debe estar ahí Fortunato... Vive con su esposa y con los hijos.*” Declara que los hijos de Fortunato nacieron en esa casa. Preguntado, ¿Quien vivió en esa casa desde que Ud. tiene uso de razón?, RESPONDE: “*No sé, yo la conocí viviendo Fortunato NÚÑEZ nomas ahí, antes no se quien vivió; si es que vivió gente, no conozco.*” A la pregunta, ¿Alguna vez vio viviendo en esa casa a alguno de los hermanos de Fortunato?, RESPONDE: “*No*”. A la pregunta ¿Sabe si Fortunato Núñez le hizo mejoras a la casa?, RESPONDE: “*Sí. Inclusive yo le hice unos contrapisos en los ´80, contrapiso y algunas construcciones más.*” A la pregunta, ¿Quién lo contrató para hacer esos trabajos?, RESPONDE: “*Fortunato Nuñez.*” Preguntado, ¿Y quién le pagó? RESPONDE: “*Fortunato Núñez.*” Preguntado, ¿Alguno de los hermanos de Fortunato se hizo presente cuando Ud. trabajaba ahí?, RESPONDE: “*No.*” A Preguntado, ¿Ninguno de los hermanos le reclamó por estos trabajos?, RESPONDE: “*No*”.

Afirma que no conoció a los padres de Fortunato Núñez, que cuando era niño vivía cerca del inmueble de litis, “*En la casa de un tío mío a una cuadra.*”, que no se conocieron siendo niños con Fortunato, “*...porque era mayor que yo*”. Que no conoce a los hermanos de Fortunato, ni por nombre ni físicamente.

Rogelio Adolfo GUTIÉRREZ dice conocer a los padres de Fortunato y a alguno de los hermanos; conoce el inmueble objeto de juicio, “*Vive Fortunato Núñez con la señora y la hija. ... De hace muchos años, unos 50 años serán.*” Que antes de que viva ahí Fortunato vivían los padres de ellos, doña Loreta y don finado Enrique.” Preguntado, Desde que vive Fortunato, ¿alguna vez vio que viviera algún otro hermano de Fortunato en esa casa?, CONTESTA: “*Sabia estar un hermano que vivía ahí también Ramón. ... pero se fue, no está ahí.*” A la pregunta ¿Más o menos podría indicar en qué año se fue de la casa este hermano?, CONTESTA: “*Hace mucho ya..., no sé... 40 o 50 años. ... Ese hermano vive ahora en Laguna, no sé cómo es el paraje. Una vez lo ví en la casa de Fortunato, había venido a visitar a su hermano...*”.

El testigo dice haber nacido en Los Molles, tener 83 años, que para el dueño “*es don Fortunato, siempre he creído yo que es de él, la ha mejorado mucho porque antes era un rancho. Le ha hecho muchas mejoras, ha puesto piso, baño adentro antes había que ir afuera.*” Preguntado, ¿Ha hecho alguna construcción aparte de la casa?, CONTESTA: “*Creo que sí, unas piezas más, hace mucho que no ando yo.*” Pregunta el Juez: “Ud. mencionó que Fortunato hizo mejoras, ¿se acuerda cuándo las hizo?,

CONTESTA: *"No, cuando el quedó ahí como dueño, hace muchos años, como por la época del '78."*

Juan Carlos CARRIZO dice no conocer a los padres del actor, conoce al actor, no conoce a los hermanos. Sí conoce el terreno objeto de este juicio, que vive en Los Molles hace más de 50 años, y *"estoy frente a esta gente hace 38 años. casi al frente digamos."* Afirma que en estos años ha visto vivir en esa casa a Fortunato, a la señora y a los 2 hijos que tiene. Preguntado, ¿Ha visto viviendo en esa casa a otros hermanos de Fortunato?, RESPONDE: *"No, no"*. Dice que no conoce a los otros hermanos. Pregunta el Juez: ¿Se acuerda cuándo, en qué época hizo (FORTUNATO NÚÑEZ) las mejoras referidas?, RESPONDE: *"Siempre ha estado haciendo mejoras, no le puedo decir el año exacto."* Preguntado, Cuando arrancó con las mejoras, ¿vivían los padres? RESPONDE: *"El padre no."* A la pregunta, ¿Y la madre?, RESPONDE: *"No, no, ya habían fallecido."*

Las declaraciones de los testigos se muestran precisas y coherentes en relación con los hechos en que funda la actora su pretensión, evidenciando los testimonios un conocimiento directo y personal de los mismos. Los testigos dan una idea cierta de cuánto tiempo hace que presenciaron las circunstancias fácticas relevantes que fueron llamados a probar, situando sus declaraciones. En suma, los testigos, sin vinculación de amistad o familiaridad con los hermanos NÚÑEZ, son particularmente creíbles pues desde fuera de su "círculo íntimo" percibieron que FORTUNATO se comportaba públicamente como dueño exclusivo del inmueble, al tiempo que no advirtieron actos de los hermanos o de terceros que se opongan a esa posesión.

Además, las liquidaciones del impuesto inmobiliario, como de tasas municipales, emitidas a nombre de Fortunato Enrique NÚÑEZ, dan cuenta de en los últimos casi 40 años han sido abonados sólo por el actor en su totalidad.

En cuanto a la inspección ocular practicada en fecha 04/07/2025 por la Juez de Paz de Merlo, pudo constatar: *"...en el lugar soy atendida por una joven que se identifica como María Paula Biassi – DNI N° 43.157.703, a quien pongo en conocimiento de la presente medida judicial; atento a ello me permite el acceso a la vivienda y pone en conocimiento al resto de los integrantes que se encuentran dentro de la misma; estando adentro de la vivienda constato que se trata de una construcción de vieja data, teniendo por sectores mejoras en cuanto a pisos, algunas aberturas; por la parte de afuera al ingresar se constata unas mejoras más modernas; por el patio hacia el fondo de la vivienda hay dos departamentos, uno es un mono ambiente y el otro cuenta con una habitación, baño y cochera semi cubierta; al trasladarme al sector 1 del plano (noroeste) se observa una vivienda de dos plantas, construcción*

## *Poder Judicial San Luis*

aparentemente de hace pocos años. El inmueble se encuentra delimitado en sus cuatro lados y posee los metros aproximados que se indican el plano antes mencionado. Sobre las rejas que dan hacia la vereda de calle Simeón Chirino se encuentra un cartel indicativo sobre la naturaleza del juicio con los respectivos datos (ver foto). Seguidamente procedo a interrogar a todos los presentes a los fines de dar su identidad, a los cuales contestan: FORTUNATO ENRIQUE NÚÑEZ – DNI N° 6.799.951; MARÍA FELISA RODRÍGUEZ – DNI N° 5.124.857, quienes manifiestan ser los dueños; dice Fortunato que hace 60 años que él vive aquí, que tenía como 17 años cuando se instaló, donde agrega que él ayudó a construir las paredes y el techo, que primero fue techo de chapa y luego de losa; que todas las reformas y mejoras que se observan en la vivienda han sido hechas por él. Sólo la vivienda de dos plantas (sector 1), la señorita Paula Biassi manifiesta que fue construida por su mamá, la Sra. Núñez Viviana – DN N° 22.875.508 y que junto a su hermanito Núñez Biassi Luciano Benjamín de 9 años habitan la misma en carácter de dueños. Se informa que mientras se realiza el recorrido se van tomando muestras fotográficas del lugar para una mejor descripción, las cuales se adjuntan al presente (24 fotos). Cabe mencionar que, aparte de las personas mencionadas, se encuentran presentes Mirtha Núñez – DNI N° 17.990.101, que dice ser hija de Fortunato; Jorge Luis Figueroa – DNI 13.767.319; los abogados Oscar Pérez y Loreto Baigorria. Sin más que agregar doy por finalizado el presente acto. Doy fe.”.-

Mejoras importantes en la vivienda, dos departamentos al fondo, una vivienda de dos plantas importa la concreción de actos materiales con relevancia, y permiten visualizar que quienes allí habitan son la familia de Fortunato Enrique NÚÑEZ.

También se agregaron diversos recibos de pago por prestación del servicio eléctrico en el domicilio del inmueble de autos, emitidos a nombre del actor por la prestataria EDESAL S.A. -la que también contesta que uno de los DOS (2) medidores a su nombre data de 1993 -.

Entiendo que el análisis integral de las pruebas recolectadas permite demostrar verosímil y razonablemente que Fortunato Enrique NÚÑEZ es el único de los coposeedores iniciales que vivió en la casa de manera muy próxima en el tiempo a la formalización de la cesión, hasta la fecha de promoción de demanda. Por lo que, con criterio realista es preciso señalar que aquella coposesión tuvo apenas una existencia exigua en los hechos.

Y aquí insisto una vez más en la relevante diferencia que presenta la base fáctica del

presente caso con relación a otros casos de usucapión entre condóminos que ha tocado resolver a este Juzgado: Las conformidades prestadas por los -en el inicio de la posesión- coposeedores:

Así, la codemandada María Isabel NUÑEZ, DNI N° 4.571.654, (hermana del actor) había comparecido en fecha 06/02/2014 (fs. 104/130) juntamente con Pascua Imelda NÚÑEZ, representadas por su apoderado, Dr. Juan Carlos CALABRIA, y contestada demanda en idénticos términos que la codemandada Petrona NUÑEZ de AGUIRRE. Luego de que se hubiera declarado su rebeldía (17/02/2023 y 15/03/2023) presenta 16/05/2023 a través del Dr. Loreto BAIGORRIA, escrito con firma certificada por la Escribana Mariana GRAHAM, por el que se allana a la demanda de autos en los siguientes términos: “...vengo a manifestar que *reconozco la posesión que ejerce mi hermano Fortunato Enrique Núñez sobre el inmueble individualizado, quien lo posee a título de único dueño desde hace más de cincuenta años. Asimismo, presto conformidad al presente trámite de usucapión, reconociendo a mi hermano como único dueño del referido inmueble. ... Reconozco asimismo que Fortunato Núñez ha realizado innumerables mejoras en la casa donde vive y que lo ha hecho a título personal y como dueño exclusivo, jamás en representación de sus hermanos y sobrinos.*”

En el mismo sentido se manifiesta Enrique Alberto AGUIRRE, DNI N° 13.798.645, y dice: “...*, vengo a manifestar en mi carácter de hijo y heredero de Petrona Núñez (fallecida), que reconozco la posesión que ejerce mi tío Fortunato Nuñez sobre el inmueble individualizado, quien lo posee a título de único dueño desde hace más de cincuenta años. Asimismo, presto conformidad al presente trámite de usucapión, reconociendo a mi tío como único dueño del referido inmueble...*”.

De entre las demás conformidades prestadas al trámite, destaco una: La presentación de Ramón Aureliano NÚÑEZ.

Ello, por cuanto el testigo Rogelio Adolfo GUTIÉRREZ en su testimonio, lo menciona cuando se le pregunta: “Desde que vive Fortunato, ¿alguna vez vio que viviera algún otro hermano de Fortunato en esa casa?, CONTESTA: “*Sabia estar un hermano que vivía ahí también Ramón. ... pero se fue, no está ahí.*” A la pregunta ¿Más o menos podría indicar en qué año se fue de la casa este hermano?, CONTESTA: “*Hace mucho ya..., no sé... 40 o 50 años. ... Ese hermano ahora en Laguna, no sé cómo es el paraje. Una vez lo vi en la casa de Fortunato, había venido a visitar a su hermano...*”.

Pues bien, ese hermano -Ramón Aureliano NUÑEZ, es quien en presentaciones del 27/02/2018 y 06/03/2018, en autos, manifiesta: “...*que reconozco la posesión a título de dueño que ejerce el actor sobre el inmueble objeto de autos, como así también que esa posesión ha sido ejercida con conocimiento de todos los hermanos desde el año*

## *Poder Judicial San Luis*

1959. Ello en razón de que después de la compra de ese inmueble a Simeón Alejandro Chirino, Fortunato Enrique Núñez ha sido el único que lo ha poseído en forma pública, pacífica, ininterrumpida y excluyente, situación que estaba en conocimiento de todos los hermanos y sobrinos **porque el mismo actor se encargó de hacernos saber hace más de cincuenta años su intención de poseerlo como único y exclusivo dueño y de sacar el título a su nombre. Cada uno de los hermanos y sobrinos fue notificado por Fortunato, sea en forma personal o telefónicamente de su decisión de quedarse con ese inmueble para él y su familia.**

**Cuando esto sucedió, hace más de cincuenta años, todos estuvimos de acuerdo y le comunicamos a nuestro hermano que no teníamos oposición que formular atento a que él era quien había vivido en la casa allí construida desde que el inmueble se compró y había hecho innumerables mejoras y ampliaciones en la vivienda y cuidado el terreno y la casa como único dueño, y allí, y allí nacieron todos sus hijos. Se hace notar que la vivienda era inicialmente muy precaria y Fortunato la fue convirtiendo con el paso de los años en una casa confortable para su familia, haciéndole modificaciones y ampliaciones varias, para lo cual tuvo que invertir mucho dinero y ninguno de los hermanos colaboró económicamente para la realización de esas mejoras porque todos habíamos consentido en que ese inmueble era para el poseedor Fortunato Enrique Nuñez. (...).**" [SIC. El resaltado me pertenece].

IX.- Los reconocimientos así formulados en este supuesto de usucapión entre coposeedores (inicialmente) adquieren una importancia trascendental y deben ser especialmente valorados, toda vez que la ausencia de "alguien a quien oponerla" relativiza la necesidad de demostrar la exteriorización de la interversión con la intensidad que sí exige la ley en escenarios diferentes.

De más está decir que esta última apreciación de ninguna manera implica relevar al condómino que pretende prescribir de la carga de la prueba de la interversión; sólo significa que la misma es reconocida por numerosos demandados, que afirman que todos estaban al tanto de la exclusiva posesión del actor y que todos prestaron conformidad a la misma; se trata de una circunstancia relevante que debe ser especial y contextualmente valorada al momento de resolver a fin de que el pronunciamiento de mérito no se desentienda de sus consecuencias

En este contexto la veracidad de los hechos alegados por el actor acerca del comienzo

y el mantenimiento de la posesión pública, pacífica, ininterrumpida, exclusiva y excluyente por al menos CUARENTA AÑOS a la fecha 10/07/2014 [manifestaciones del propio actor en su contestación de excepciones -fs. 189/193 y vta. que revisten el carácter de confesión judicial] resulta verosímil y razonablemente demostrada.

X.-La conclusión arribada no es conmovida por las defensas opuestas por los DOS (2) contradictores que en el devenir del presente proceso permanecieron en tal calidad: Sandra Elsa MARTÍNEZ NÚÑEZ y Jorge Luis FIGUEROA.

Los mismos ensayan también el argumento de la sucesión. Así, aducen que el inmueble objeto de esta litis había sido adquirido por la Señora LADINO, madre de los Señores NÚÑEZ, mediante boleto de compraventa celebrado con el Señor Simeón Alejandro CHIRINO. Que al fallecimiento de la Señora LADINO el Vendedor -Simeón CHIRINO- quien se había comprometido a escriturar, celebró esta cesión de derechos a los hijos de aquella.

Tal argumento no es audible: No ha aparecido en autos el tal boleto de compraventa. El inmueble carece de inscripción dominial como para formalizar escritura traslativa de dominio. Y frente a la declaración de uno de los testigos deponentes en autos, se opone la documental agregada en autos en original: Se trata de una escritura pública de cesión de derechos posesorios, onerosa, y que lejos de consignarse en la misma que ello constituía el cumplimiento de una obligación preexistente con la fallecida LADINO, se hace constar que es adquirida con dinero propio de los cesionarios (*"ahorros sucesivos"*).

XI.- En Este punto, encuentro atinado destacar jurisprudencia sentada en supuestos como el de autos, que presentan características de inusual y particular excepcionalidad, obligan a proceder con suma prudencia, y que ha entendido que extremar *"el cumplimiento de la prueba explícita de la interversión implicaría incurrir en un exceso ritual, y ello en detrimento de la justicia del caso", máxime cuando durante todo el tiempo en que el actor habitó en el inmueble no hubo intento alguno -judicial o extrajudicial- por parte de potenciales interesados, de disponer, usufructuar o turbar a aquél en el uso exclusivo de la cosa."* (Cám. Civ. y Com. Rosario, Sala III, 9-4-18, "Roldán Bermúdez, Consuelo c/. Soccol, Teresa y ot. s/. usucapión").

En doctrina se ha sostenido: *"El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución es tanto más justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal...La usucapión es también un modo de resolver un problema que de otra manera no*

## *Poder Judicial San Luis*

*tendría solución. Supóngase un bien abandonado largo tiempo por su dueño. Otra persona lo ocupa, lo posee, lo trabaja. Pero no tiene título. De no mediar la usucapión, estaría siempre expuesto a una reivindicación originada en títulos que datan quizá de 100 o 200 años atrás. En esas condiciones, con un perpetuo peligro sobre sus derechos, que no tiene forma de eliminar, el poseedor se desanima, no hace mejoras, no invierte; en una palabra, no hace producir al bien todo lo que podría dar una explotación intensiva, protegida por la seguridad que da el derecho de propiedad. Y si como es posible, nadie reivindica ese inmueble, quedará perpetuamente en esa situación de incertidumbre, sin que nada pueda mejorar las condiciones del dominio. Esta situación requiere una solución. Es lo que hace la prescripción adquisitiva. De lo dicho surge que la prescripción tiene un fundamento de orden público, como que ha sido regulada no sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social" (BORDA, Guillermo A. "Tratado de derecho civil - Derechos reales", ed. Perrot, T. I, págs. 309 y 310).*

XII.- Por todo ello entiendo que corresponde rechazar las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva impetradas en autos, y hacer lugar a la demanda de prescripción veinteañal promovida; lo que así dispongo.

Concordantemente con lo colegido en el considerando IX.-, y en cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión en forma exclusiva y excluyente de la parte actora el año 1974.

XIII.-COSTAS Y HONORARIOS: Respecto de las costas, debido a que obran en autos allanamientos presentados oportunamente y de manera incondicionada; allanamientos formulados luego de haber opuesto contradicción; y DOS (2) contradicciones que se mantuvieron en el curso del proceso hasta esta oportunidad; atendiendo a que estos dos últimos pudieron razonablemente considerarse con derecho para litigar, entiendo equitativo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art.68 del C.P.C.C.), e imponer las mismas por el orden causado, lo que así se dispone.-

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 los profesionales que han intervenido en los presentes autos; así, regulo al Dr. BAIGORRIA como patrocinante del actor el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; regulo los honorarios del Dr. ALBET por su actuación como patrocinante de parte de los codemandados en el 8% del monto del proceso; los honorarios del Dr. CALABRIA

en el 5% del monto del proceso, por su labor como patrocinante de los codemandados Petrona NÚÑEZ de AGUIRRE, Pascua Imelda NÚÑEZ, María Isabel NÚÑEZ, Jorge Luis FIGUEROA y Sandra Elsa MARTÍNEZ NÚÑEZ, con más el 40% por su doble actuación; y para el Dr. PÉREZ como patrocinante de los codemandados Sandra Elsa MARTÍNEZ NÚÑEZ y Jorge Luis FIGUEROA, regulo los honorarios devengados en el 3% del monto del proceso.

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 ccots. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccots. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra,

#### **FALLO:**

1.-HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que el Señor Fortunato Enrique NÚÑEZ L.E. N°6.799.951, con domicilio real en calle Simeón CHIRINO s/n de Los Molles (San Luis), ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre el inmueble ubicado en lugar Los Molles sobre calle Simeón A. Chirino s/n, Partido Merlo, Departamento Junín, Provincia de San Luis, que conforme con el Plano de Mensura registrado bajo el N°6/152/06, confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. ORTIZ y aprobado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área-Catastro con fecha 16/11/2006, se designa como PARCELA "A", con los siguientes **MEDIDAS**: Mide del punto 1- 2: 60,02 mts; mide del punto 2-3: 30,04 mts.; mide del punto 3-4: 59,61 mts; mide del punto 4-1: 29,95 mts.; con los siguientes **LINDEROS**: Norte: linda con Alejandra Salas; Este: linda con María Antonia Chirino y Elpidio Antonio Mancilla Parc. 1 y 2 Pl. 6/196/05 Pd. 10837- Rec. Merlo; Sur linda con María Antonia Chirino y Elpidio Antonio Mancilla Parc. 3 Pl. 6/196/05 Pd. 10837- Rec. Merlo; y Oeste: linda con calle Simeón A. Chirino; lo cual encierra una SUPERFICIE total de UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (1.789,68 m2).

La parcela individualizada carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronada en Dirección Provincial de Ingresos Públicos-Área Catastro bajo el N° 2958-Rec. Merlo, a nombre de Fortunato Enrique Nuñez, Dionisia Gregoria Nuñez, Micaela Nuñez de Figueroa, Santa Daría Nuñez, Julia Elsa Nuñez y Petrona Nuñez, con una superficie de 1.800 m2 .

## *Poder Judicial San Luis*

2.- Rechazando las excepciones de falta de legitimación impetradas en autos.

3.- Imponiendo las costas por su orden; por lo considerado.

4.- Regular los honorarios devengados por el Dr. Héctor Loreto BAIGORRIA como patrocinante del actor el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; regulo los honorarios del Dr. Jorge Osvaldo ALBET en el 8% del monto del proceso; los honorarios del Dr. Juan Carlos CALABRIA en el 5% del monto del proceso, y los correspondientes al Dr. José Oscar PÉREZ en el 3% del monto del proceso.

Deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a la condición fiscal del/os profesional/es

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..

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

6.- 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](http://www.justiciasanluis.gov.ar) y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

7.- 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.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS. 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 176715/8 - NUÑEZ FORTUNATO ENRIQUE C/ NUÑEZ DIONISIA GREGORIA Y OTROS S/  
POSESION VEINTEAÑAL

Actuación: 400120 - 29806576/26 - SENTENCIA DEFINITIVA N°59

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 24 páginas.

Fecha firma **20/04/2026 18:43**

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