

EXP 287205/15

“SALUSA S.R.L. c/ PEIRO, DANIEL ALFREDO Y OTRO s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”

SENTENCIA DEFINITIVA N° 121 / 2.026.

San Luis, 30 de abril de dos mil veintiséis.

VISTOS: Los autos de referencia, pasados a mi despacho para dictar sentencia y de su examen;

RESULTA: Que, a fs. 30/36, se presenta el letrado apoderado en representación SALUSA S.R.L., y promueve juicio por prescripción adquisitiva contra Luis Gonzales, Daniel Alfredo Peiro y/o UTIN S.R.L. y/o sus herederos y/o sucesores y/o quien o quienes se consideren con derecho respecto del inmueble situado en calle Maipú, con numeración Municipal N° 1.282 y 1.288 de la ciudad de San Luis, provincia del mismo nombre, comprensivo de las Parcelas N° 125, 127 y 129 del Plano N° 8073, aprobado el 18 de octubre de 1.973, que surgen como excedentes de título, conformando estas parcelas la unidad inmobiliaria, para que en su oportunidad se dicte sentencia de prescripción adquisitiva declarando adquirido el dominio del inmueble objeto de la presente acción, con costas en caso de oposición.

Relata que, el inmueble se encuentra ubicado en zona urbana correspondiente a la ciudad de San Luis, Departamento Juan Martin de Pueyrredón, provincia de San Luis; que de acuerdo a los datos proporcionados por los antecedentes que se acompañan con el presente, la posesión publica pacífica e ininterrumpida de las parcelas que conforman la unidad inmobiliaria, correspondió a los Sres. González Luis, U.T.I.N. S.R.L. y Daniel Alfredo Peiro, y cuentan con las siguientes medidas:

- Parcela N° 125: posee forma de triángulo formado por tres segmentos que miden, cinco metros con noventa y un centímetros (segmento D1-C1), cuarenta y siete centímetros (Segmento C1-J); y cinco metros con noventa y un

centímetros (Segmento J-D1), cubre una superficie total un metro con diez centímetros cuadrados, y dentro de los límites linda al NORTE con Parcela 155, al SUR con propiedad de María Ángela Vega de la Purro, ESTE con Parcela 127.

- Parcela N° 127: posee veintiún metros con un centímetro en el costado Norte; veintiún metros en el costado Sur; cuarenta y siete centímetros en el costado Oeste; y dos metros con doce centímetros en el costado Este; cubriendo una superficie total de Veintisiete metros con veintiún decímetros cuadrados; y dentro de los límites, linda al NORTE con Parcela 155, al SUR con propiedad de María Ángela Vega de la Purro; al OESTE con Parcela 125; y al ESTE con Parcela 129.

- Parcela N° 129: posee veintidós metros con treinta y cuatro centímetros en el costado Norte; veintitrés metros en el costado Sur; dos metros con doce centímetros en el costado Oeste; y tres metros con noventa y cinco centímetros en el costado Este, cubriendo una superficie total de setenta y ochos metros con dieciocho decímetros cuadrados; y dentro de los límites, linda al NORTE con Parcela 155; al SUR con propiedad de María Ángela Vega de la Purro; al OESTE con Parcela 127 y al ESTE con Parcela 31.

Afirma que, el origen de la posesión, con ánimo de dueño, del inmueble a usucapir data de hace más de cuarenta y dos años por correlación y transmisión de posesiones anteriores, debiendo destacarse que la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida de la superficie que conforman las parcelas referidas, se remonta al año 1.929, cuando el Sr. Luis González adquirió del Sr. José Carlos Arias, mediante escritura de venta pasada por el Escribano Desiderio Quiroga, en fecha 5/7/1.929, inscripta ante R.P.I. al T° 40 de Capital F° 19 N° 5989 el 16/7/1.929, el inmueble sito en calle Maipú N° 1.302 entre Lafinur y Las Heras, con las siguientes medidas y superficie según título: 13 metros y 278 milímetros de Norte a Sur y 139 metros y 23 centímetros de Este a Oeste, con una superficie total de 1,781,23 m².

Que, en junio del año 1.973 el Sr. González decide confeccionar el Plano “8073” con el Agrimensor Adolfo J. Mlodnicki, aprobado el 18 de octubre de 1.973 – se acompaña como prueba documental –, y del cual resulta que la propiedad que había adquirido el Sr. González tenía un excedente, hoy identificadas como Parcelas de esta posesión, es decir, Parcelas 125, 127 y 129.

En relación al plano, dice que resultan, en primer momento un total de 11 parcelas numeradas, correlativamente, desde las 121 a las 130, de las cuales las parcelas 125, 127, 129 y 131, quedan como excedentes de título y se encuentran dentro de la propiedad calle Maipú 1.282 y 1.288.

Que, en el año 2.004, se transfieren al señor Daniel Alfredo Peiro, cinco parcelas identificadas conforme Plano 8073, como parcelas N° 122, 123, 124, 126 y 128, por Escritura pública N° 147, del 6 de abril de 2.004, autorizada por la escribana Mirta Beatriz Parodi de Amieva, titular del registro notarial N° 14 (compraventa por tracto abreviado en autos González Luis y Schippso Leonor Suc. Ab-intestato, Serie V- Letra G N° 298), inscripta en el R.P.I. a la Matricula 1-7035, 1-7036, 1-7037, 1- 7038, 1-7039, todas en Rubro 6 Asiento 1, todas de fecha 27 de julio de 2.004.

Que, al adquirir casi la totalidad de las parcelas que conformaban el inmueble, cuyo titular era el Sr. Luis González, el Sr. Daniel A. Peiró, adquirió los derechos posesorios que aquél detentaba, sobre las parcelas que formaban parte del excedente de título, es decir, Parcelas 125, 127 y 129, que conforme surge del Plano N° 8073, ese excedente de título se encuentra abarcado por la misma medianera que separa el resto de las parcelas de los inmuebles linderos, lo que deja en evidencia el carácter y el ánimo de dueño en la posesión de estas fracciones excedentes que se pretende usucapir.

Expresa que, en noviembre del año 2.004, el Sr. Daniel Peiro transfiere las cinco parcelas adquiridas del Plano N° 8073 (122, 123, 124, 126 y 128) junto con los derechos posesorios de las la firma denominada UTIN S.R.L., por Escritura N° 130, del 27 de agosto de 2.002, autorizada por la escribana

Carmen Moreno Reg. N° 12, inscrita en el R.P.I. a la Matricula 1-7035, 1-7036, 1-7037, 1-7038, 1-7039 todas en Rubro 6 Asiento 2, todas en fecha 30 de noviembre de 2.004.

Que, esas cinco parcelas N° 122, 123, 124, 126 y 128 del Plano N° 8073 se unifican mediante plano confeccionado por pedido del Sr. Peiro dando como resultado la Parcela N° 155 del Plano 1/147/2004, aprobado en fecha 13 de enero de 2.005, con una superficie de 1304,52 m² – cuya copia se acompaña–, y en el cual se deja constancia de la existencia de las tres parcela que forman parte del excedente de título, es decir que la firma U.T.I.N S.R.L., fue titular de la Parcela 155 y el excedente de título conformado por las parcelas 125, 127 y 129, hasta que fue transferido al Sr. Daniel Peiro, anterior titular, por escritura pública N° 125, de fecha 29 de junio de 2.006, autorizada por la escribana Miranda Moreno Reg. N° 1, Inscripto en el R.P.I. a la MATRICULA 1-10835, Rubro 6 Asiento 1, en fecha 4 de octubre de 2.006, el inmueble identificado ahora bajo la Parcela N° 155, y los derechos posesorios del excedentes de título.

Advierte que, del Plano Original N° 8073, surge a su vez la parcela restante, identificada como Parcela N° 121, que se transfirió por donación de nuda propiedad, a favor de la señora Paola Leonor Romero, por escritura pública N° 159, de fecha 6 de julio de 2.006, autorizada por el escribano José Santiago Moyano, registro N° 66, inscrita en el R.P.I. a la MATRICULA 1-10720 Rubro 6 Asiento 1, en fecha 26 de septiembre de 2.006, la cual se volvió a transferir a favor de Daniel Alfredo Peiro, por escritura pública de Permuta N° 160, de fecha 6 de julio de 2.006, autorizada por el escribano José Santiago Moyano Reg. N° 66, Inscripto en el R.P.I. a la MATRICULA 1-10720 Rubro 6 Asiento 2, en fecha 26 de septiembre de 2.006, es decir, el Sr. Daniel Alfredo Peiro, al año 2.006, se presentaba como titular de la Parcela N° 121 del Plano 8073, y la Parcela N° 155 del Plano 1/147/2004, y además había adquirido y ejercido los derechos posesorios del excedente del título compuesto por las Parcelas 125, 127 y 129 del Plano N° 8073.

Que, finalmente, el Sr Daniel Alfredo Peiro transfirió la Parcela N° 121 del Plano 8073, y la Parcela N° 155 del Plano 1/147/2004, a la firma SALUSA S.R.L. por escritura pública N° 037, de fecha 12 de marzo de 2.015, autorizada por el Escribano Juan José Arteaga, adscripto al Reg. N° 73, inscrita a la MATRICULA 1-10835 Rubro 6, Asiento 2; y MATRICULA 1-10720 Rubro 6 Asiento 3; a su vez las parcelas N° 125, 127 y 129 del Plano 8073, excedente de título, fueron cedidas por Daniel Alfredo Peiro a favor de la firma SALUSA S.R.L., por escritura pública N° 38, de fecha 12 de marzo de 2.015, autorizada por el escribano Juan José Arteaga, adscripto al Reg. N° 73, contrato de cesión, con firmas certificadas por ante el escribano público – cuya copia se acompaña –, en consecuencia, desde el año 2.015, su mandante posee animus domini el inmueble urbano, objeto de la presente acción ejerciendo todos los actos propios, en su carácter de propietaria.

Concluye que, el inmueble se encuentra debidamente delimitado y cerrado en sus costados, comunicados con otros inmuebles urbanos, como ya se ha referenciado, las parcelas que conforman el excedente de título se encuentran dentro de los límites de una unidad económica que se encuentra cerrada por una pared de material “medianera”, y que fueron poseídas y explotadas de igual manera que las otras dos parcelas que adquirió su mandante, que cuentan con título perfecto Parcela N° 121 y 155, es así que el inmueble urbano objeto de la presente acción se encuentra debidamente delimitado, pero comunicado con los inmuebles linderos por el lado NORTE formando una unidad económica inescindible, que su mandante explota de forma ostensible y continua, haciéndolo de manera ininterrumpida en la posesión de sus antecesores, quienes utilizaron el inmueble para vivienda a la vista de toda la vecindad y nunca hubo interferencia, ni reclamo alguno por parte de particulares o entidades públicas.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Solicita que, oportunamente, se haga lugar a la demanda, en todos sus términos, con costas, en caso de oposición.

Poder Judicial San Luis

A fs. 41, la actora incorpora el plano de mensura N° 1/647/15, comprensivo del objeto de la pretensión.

En Actuación N° 19108094/22 la Municipalidad de la ciudad de San Luis manifiesta que no se afectan tierras de su dominio.

En Actuación N° 19578750/22, luce informe de D.P.I.P. – Área Catastro por el que informa propietario, colindantes y que no se afectan tierras fiscales.

En Actuación N° 21766372/23, el Registro de Propiedad de Inmueble informa que el inmueble carece inscripción de dominio.

Cumplidos los recaudos previos, con fecha 17/4/2.023 se tuvo por promovida demanda de prescripción adquisitiva en contra de LUIS GONZALEZ, DANIEL ALFREDO PEIRO Y/O U.T.I.N. S.R.L. Y/O SUS HEREDEROS Y/O SUCESORES Y/O QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO, para que comparezcan a estar a derecho y constituir domicilio legal, opongan excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse, bajo apercibimiento de designar al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, para que los represente.

Mediante A.D. N° 22029661, de fecha 8/5/2.023 se presenta el Sr. DANIEL ALFREDO PEIRO (D.N.I. N° 11.600.578) con patrocinio letrado, se allana a la demanda, reconociendo en todas sus partes su contenido y la prueba ofrecida. Asimismo, reconoce la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la parte actora sobre el inmueble objeto de la usucapión.

En fecha 9/5/2.023 se ordena correr traslado del allanamiento formulado, el cual es contestado en fecha 10/5/2.023.

Mediante actuación N° 22489585/23 se ordena la citación por Edicto al demandado Sr. GONZALEZ LUIS, y se tuvo presente el desistimiento de la acción contra UTIN S.R.L.

Que, en fecha 30/8/2.023 se da cumplimiento a lo prescripto por el Art. 916 del C.P.C.C.

En Actuación N° 22960235/23, la Municipalidad de la ciudad de San Luis hace saber que se publicaron edictos.

En fechas 19/9/2.023 y 18/10/2.023, se acompaña publicación de edictos (Boletín Oficial publicación de fecha 11/9/2.023, 8/9/2.023, 31/7/2.023 y 28/7/2.023) y Diario de la República (7/9/2.023, 6/9/2.023, 27/7/2.023 y 26/7/2.023).

En fecha 23/10/2.023 se acompaña publicación de edictos de citación al demandado Sr. GONZALEZ LUIS (Boletín Oficial 30/9/2.023 y 2/10/2.023) y Diario de la República (2/10/2.023 y 4/10/2.023).

Que, en fecha 10/11/2.023 se da cumplimiento a lo prescripto por el Art. 918 del C.P.C.C.

En A.D. N° 23588239/23, se hace efectivo el apercibimiento dispuesto oportunamente en autos, designando al Sr. Defensor Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso; y, en fecha 28/11/2.023, el Defensor Oficial de Ausentes, formula reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1°, apart. 2° del C.P.C.C. para contestar después de producida la prueba.

Con fecha 14/2/2.024, se abre la causa a prueba (audiencia); y, con fecha 26/3/2.024, luce informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos, conforme al siguiente detalle:

PRUEBA PARTE ACTORA

DOCUMENTAL: se tuvo presente en audiencia de fecha 14/2/2.024;

RECONOCIMIENTO JUDICIAL: obrante en actuación digital de fecha 28/2/2.024;

INFORMATIVA: a la Dirección Provincial de Catastro, obra en archivo adjunto al ESCEXT N° 19578750, de fecha 22/6/2022.

En fecha 26/3/2.024, se dispone la clausura del período de pruebas, y se ordena poner los autos a disposición, por el plazo de ley, para que se alegue

sobre el mérito de la prueba producida, conforme lo prevé el art. 482 del C.P.C.C.

En A.D. N° 24819500/24, contesta demanda el Sr. Defensor de Pobres Encausados y Ausente en lo Civil, no formulando objeción legal a la acción interpuesta.

En fecha 30/5/2.024, contesta vista el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales, presta conformidad a las tasas de justicia abonadas en autos; y, en fecha 25/6/2.024, contesta vista el Colegio de Abogados y Procuradores de San Luis, dictaminando que no tiene objeciones que formular.

En fecha 30/10/2.024, se requiere a la actora presente la documental en soporte papel que conservaba en carácter de “depositario” cfr. Art. 104, Inc b), apartado 12) de la Ley Orgánica de Administración de Justicia (Ley N° IV-0086-2021).

Con fecha 2 de septiembre de 2.025, a pedido de la parte actora, se ordena librar oficio a la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales para que informe si el plano de mensura N° 1/647/15, aprobado en fecha 26 de febrero de 2.016, registra superposición de planos registrados y/o afecta nuevos padrones; acompañándose la contestación en archivo adjunto al ESCEXT N° 29046375/25.

En archivo adjunto al ESCEXT N° 29082552/25, se acompaña estudio de título, libre deuda y certificado de avalúo.

Finalmente, en A.D. N° 29150259/25, se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.

Y CONSIDERANDO: I.- Que, la usucapión o prescripción adquisitiva “es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el

instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley” (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén Héctor, Código Civil de la República Argentina explicado, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).

A los fines de la procedencia de la prescripción adquisitiva prevista en nuestra legislación de fondo (arts. 1897, 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial) y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre otros).

En tal sentido, se ha afirmado que *“en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, aparea la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil”* (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).

Es que *“los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica”* (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale, Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; La Ley Online, AR/JUR/9472/2007).

II.- Corresponde ahora analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por las partes, a la luz de las reglas establecidas por el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida.

Al respecto, cabe recordar que *“el recaudo establecido en el art. 24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir, es de cumplimiento ineludible en atención al carácter contencioso que tiene el juicio de marras y a que la función de dicho certificado radica en individualizar al demandado”* (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 28/11/1996, “Gómez, Daniel O. c/ Minetti de Arteaga, Lino y otros”, LL Litoral 1998-1, 556; La Ley Online, AR/JUR/1845/1996).

En el caso de autos, el inmueble que se pretende usucapir es un fundo ubicado en calle Maipú N° 1.282 y 1.288 de la ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Partido La Capital, de esta provincia de San Luis, designado como Parcela N° 50 en el Plano de Mensura N° 1/647/15, confeccionado por el agrimensor Mauricio T. Aguil, cuyo original tengo a la vista en este acto y obra a fs. 41.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie a usucapir es de noventa y seis metros cuadrados con treinta y nueve décímetros cuadrados (96,39m²) y no se localiza inscripción de dominio.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por los informes del Registro de Propiedad de Inmueble (A.D. N° 21766372/23) del que surge carece inscripción de dominio; la D.P.I.P. – Área Catastro informa que los padrones 12-42699, 12-42701 y 12-42703 que corresponden al inmueble objeto de la litis registran como propietario: Luis Gonzalez, colindantes y que no se afectan tierras fiscales (A.D. N° 19578750/22)

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de su titular catastral, ha sido acreditada de manera indubitable, mediante el plano de mensura acompañado e informe expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).

III.- Con relación al resto de la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de las pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrojadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

Bien se ha afirmado que *“es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues, en procesos como el presente, el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada”* (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Pero además, tal exigencia de la prueba compuesta *“existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión –esto es corpus et animus–, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión”* (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, Abeledo Perrot Online, cita Nº 33/6698).

Entrando al análisis de la prueba rendida en la causa para acreditar los dos elementos esenciales de la prescripción adquisitiva (la posesión y el tiempo), se aprecia que la actora acompañó prueba documental consistente en original Plano de Mensura N° 1/647/15, confeccionado por el agrimensor Mauricio T. Aguil, registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 26 de febrero de 2.016; copia plano de mensura registrado provisoriamente bajo N° 8073 en fecha 18 de octubre de 1.973; copia de escritura N° 037 de transferencia de inmueble de fecha 12 de marzo de 2.015; copia escritura N° 038 de cesión de derechos posesorios de fecha 12 de marzo de 2.015; copia plano mensura 1/147/04; estudio de títulos y certificados de avalúo fiscal (fs. 42 y véase archivos adjuntos al ESCEXT N° 29082552/25).

A su vez, mediante reconocimiento judicial de fecha 28/2/2.024, que luce videoregistrado en archivo adjunto a la actuación digital N° 24262263/24, que fuera llevada a cabo por la Sra. Secretaria del Juzgado, donde se observan construcciones.

Asimismo, cabe remarcar que toda la prueba referida al pago de tributos constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueña del inmueble. Es que *“el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular”* (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, “Heredia de Stagno, María A. y/u otra”, LL Litoral 1998-1, 272; La Ley Online, AR/JUR/1073/1995), obrando en archivo adjunto al ESCEXT N° 29082552/25 libre deuda de los padrones catastrales N° 12-42699, 12-42701 y 12-42703 - Receptoría 12, que comprenden el inmueble objeto de esta litis.

Que, los hechos y circunstancias alegadas en el escrito inicial son corroboradas mediante el reconocimiento judicial realizado en auto, en el que se detallan las condiciones del inmueble, y los trabajos realizados en aquél, que dan cuenta de un aprovechamiento del inmueble en calidad de dueña. Cabe decir que todas estas acciones realizadas en el inmueble objeto de autos

encuadran dentro de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé el art. 1.928 del Código Civil y Comercial.

Sobre este punto, se ha resuelto que *“la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble, constituyen actos posesorios. De esta manera, un alambrado importa el más inequívoco acto posesorio, e igual alcance se le otorga al levantamiento de una casilla de madera”* (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, Abeledo Perrot Online, cita N° 10/121).

En cuanto a las demás prueba documental aportada por la promoviente, considero que la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de la inspección ocular valorada precedentemente; en definitiva, dada la claridad y concordancia del resultado de la inspección ocular y la documental incorporada en autos, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica conllevan a formar el convencimiento en torno al corpus y al animus domini ejercido por la actora y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión unida a la de sus antecesores, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueña en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mayor a los veinte años que exige el art. 1.899 del Código Civil y Comercial, para tener por operada la prescripción adquisitiva, corresponde hacer lugar a la demanda deducida, en todos sus términos.

Por ello, **FALLO:** 1°) HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida en autos; en su mérito, DECLARAR ADQUIRIDO por SALUSA S.R.L., C.U.I.T. N° 33-71470489-9, con domicilio en calle Belgrano N° 261 de la ciudad de San Luis, el dominio del inmueble ubicado en calle Maipú N° 1.282 y 1.288 de la ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Partido La Capital, de la provincia de San Luis, designado como Parcela N° 50 del Plano de Mensura, confeccionado por el agrimensor Mauricio T. Aguil, registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y

Tierras Fiscales bajo N° 1/647/15, en fecha 26 de febrero de 2.016, que posee una forma triangular, colinda al NORTE y ESTE: Salusa S.R.L.; SUR: Pablo Roberto Capurro, con una superficie de noventa y seis metros cuadrados con treinta y nueve decímetros cuadrados (96,39m²), afecta los padrones catastrales N° 12-42699, 12-42701 y 12-42703, y carece de inscripción de dominio.

2°) IMPONER las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.).

3°) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (conf. art. 920 del C.P.C.C.).

4°) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.

5°) DIFERIR la regulación de los honorarios de la profesional interviniente para el momento en que exista base firme para su cálculo y la profesional interviniente acredite su condición frente a la A.F.I.P. e inscripción ante el impuesto a los ingresos brutos, mediante constancias actualizadas.

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE, personalmente o por cédula.

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. VALERIA C. BENAVIDEZ, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 3.

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 287205/15 - SALUSA S.R.L. C/ PEIRO, DANIEL ALFREDO Y OTRO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Actuación: 400120 - 30173719/26 - SENTENCIA DEFINITIVA

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 15 páginas.

Fecha firma **30/04/2026 19:14**

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>).-



VALERIA CELESTE
BENAVIDEZ
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL,
COMERCIAL Y
AMBIENTAL N° 3