

EXP 229004/12

"HERNANDEZ MARIA AMERICA C/HERNANDEZ RICARDO ANTONIO Y OTROS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

San Luis, 21 de Abril de 2026

SENTENCIA DEFINITIVA N° 97/2026

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos “EXP 229004/12 "HERNANDEZ MARIA AMERICA C/HERNANDEZ RICARDO ANTONIO Y OTROS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA”, puestos a mi despacho para dictar sentencia definitiva.

DE LOS QUE RESULTA:

Que a fs. 29/31 vta. se presenta la Sra. Hernández María América L.C. N° 4.484.913, con el patrocinio letrado del Dr. Luis Martínez Chavez, y viene a deducir demanda de Posesión Veinteañal en contra de RICARDO ANTONIO HERNANDEZ (fallecido), FERNANDO AMERICO HERNANDEZ con domicilio en Av. Del Viento Chorrillero N° 2719, Juana Koslay, ciudad de San Luis, ANITA HERNANDEZ con domicilio en Av. Del Viento Chorrillero N° 3109, Juana Koslay, ciudad de San Luis, JOSE SECUNDINO HERNANDEZ con domicilio en Pje. Mauro N° 1518, ciudad de San Luis, CONCEPCION NELIDA HERNANDEZ con domicilio en B° Ate III Mod. 12 Dpto. 213, ciudad de San Luis, LUIS ROBERTO HERNANDEZ con domicilio en Pringles N° 1320, ciudad de San Luis, MARIA ISABEL HERNANDEZ con domicilio en J. M. de Pueyrredón N° 143, ciudad de San Luis, EDITH HERNANDEZ con domicilio en B° Bertín Mza. 35 Casa 30, Juana Koslay, ciudad de San Luis, DANIEL ESCUDERO con domicilio en Lamadrid N° 560, Villa Mercedes, ciudad de san Luis, y/o sus sucesores, y/o sus herederos, y/o

quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado en Autopista de las Serranías Puntanas, Juana Koslay, ciudad de San Luis, Departamento: Capital, Partido: El Chorrillo, Padrón N° 6831, Inscripción de Dominio, T° 1 (Ley 3236) Capital - F° 467, N° 221 (Tít. 1), Receptoría: Capital, Padrón N° 3985, Inscripción de Dominio, T° 19 de Capital – F° 40, N° 2676, Insc. 1ª (Tít. 2), correspondiente al Plano N° 1/446/10, confeccionado por el Agrimensor José Raúl Giulietti, Parcela “A” constante de una superficie de TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (3934,34 m²) con los siguientes límites NORTE: Ricardo Antonio Hernández, OESTE: Ricardo Antonio Hernández, ESTE: Daniel Escudero, y SUR: Autopista de las Serranías Puntanas.-

Relata que aproximadamente desde el año 1985 que posee el inmueble objeto de la demanda. Que al no ser pudiente, siempre mantuvo el inmueble con mucho esfuerzo, realizando la limpieza del predio, el cual está totalmente cerrado con alambre de 5 hilos, los que por un incendio acontecido el 5 de Octubre de 2009 tuvo que remplazar en su totalidad. La residencia de la actora, se encuentra en El Durazno, por lo que periódicamente se traslada al lote.

Aduce que cuando comenzó su posesión, el lote era monte, sin posibilidad de acceso, sin alambrado, por lo que fue desmontado y luego cerrando el predio. Que todas las mejoras la ha realizado con mucho sacrificio durante más de 20 años, por lo que es conocida y respetada por todos los vecinos como única propietaria, ejerciendo la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Funda en derecho, ofrece prueba de la que intenta valerse y solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes.

A fs. 55 obra contestación de oficio de la Municipalidad de Juana Koslay manifestando que el inmueble objeto de autos, no afecta tierras fiscales municipales.

A fs. 57 obra estudio de título.

En A.D. N° 8302067 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.

En A.D. N° 86291970 se acompaña Escrito con las firmas debidamente certificadas por Escribano Publico, en el que el Sr. Ricardo Antonio Hernández realiza partición anticipada de todos sus bienes.

En fecha 22/05/2018 se provee la demanda, la cual tramitará según las normas del proceso ordinario, ordenándose correr los traslados correspondientes.

En A.D. N° 9357977 obra contestación de oficio de la Secretaria Electoral.

En A.D. N° 10857458 obra publicación de edictos.

En A.D. N° 11397544 obra acta de mandamiento diligenciado, informando que se ha constatado la colocación del cartel indicativo del juicio.

En A.D. N° 17852709/21 se presenta el Dr. Juan Patricio Avaca Mat. 2060 en carácter de apoderado de la Sra. Hernández María América D.N.I. N° 4.484.813.

En A.D. N° 18430965 obra contestación de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble.

En A.D. N° 18925575 se ordena la apertura a prueba, proveyéndose la misma en fecha 6/07/2022.

En fecha 19/08/2022, atento el fallecimiento de la actora, se presentan los Sres. Laura Mabel Bandivieso Hernández D.N.I. N° 21.382.222 y Vicente José Baldivieso Hernández D.N.I. N° 22.140.113, asumiendo el compromiso de acreditar la declaratoria de herederos correspondiente, acompañándose la misma en A.D. N° 6/02/2023.-

En A.D. 20088468 obra acta de constatación judicial.

En su informe obrante en fecha 23/08/2023, Secretaria informa que se ha producido la siguiente prueba:

PRUEBA OFRECIDA POR LA PARTE ACTORA:

DOCUMENTAL: se tuvo presente en fecha 06 de julio del 2022.

TESTIMONIAL:

VÍCTOR DAVID GANZER: testimonio obrante en fecha 19/5/2023.

SUSANA IRMA SOSA: testimonio obrante en fecha 3/8/2023.

VÍCTOR JOSÉ BARROSO: testimonio obrante en fecha 19/5/2023.

JOAQUÍN SECUNDINO GONZÁLEZ: testimonio obrante en fecha 19/5/2023.

CONSTATACION: constatación cumplimentada en fecha 16/4/2019.

En A.D. N° 23242615 se clausura el periodo de pruebas, poniéndose los autos a disposición de las partes, para alegar.

En A.D. N° 23507674 obra alegato acompañado por la parte actora.

Finalmente en A.D. N° 23757017 se ordenan pasar los presentes autos para dictar sentencia.

Mediante A.I. de fecha 28/05/2024 se dicta medida para mejor proveer, ordenándose se cumplan medidas previas al pase a dictar sentencia, dejándose sin efecto el mismo.

En A.D. N° 27869208/25 obra informe del actuario acerca de la publicación de edictos, manifestando que los mismos fueron publicados por el termino de Ley, sin que se hayan presentado persona alguna alegando derechos.

En fecha 30/06/2025 se designa al Defensor de Ausentes, para que tome la intervención que pudiere corresponder, quien mediante A.D. N° 28051814 no formula objeciones al tramite dado.

En fecha 15/08/2025 obra alegato acompañado por la parte actora.

Finalmente en fecha 11/12/2025 se pasan autos a dictar sentencia definitiva.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde dictar sentencia en los términos del art. 163 CPC.

I.- Cuestión Preliminar. Ley aplicable

Que encontrándose la presente causa a estudio de la suscripta, teniendo en cuenta que el 1° de agosto de 2015 entro en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que me ocupa.

Que el art. 7° del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario.

Que ambos principios (aplicación inmediata y retroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.

La norma transitoria relativa a la prescripción establece: “Modificación en los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”, esta norma evita los inconvenientes generados por el viejo art. 4051 CC.

Se ha decidido que, “como regla, el plazo de prescripción se rige por la ley vigente al momento en que comenzó a correr, por lo tanto no se aplican los nuevos plazos si los del Código de Vélez ya estaban vencidos al momento de la entrada en vigencia del CCyC”.

En consecuencia advierto que en la especie los actos posesorios en la que se funda la acción nacieron en el año 1985; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquel entonces, hoy derogada.

(En este sentido KEMELMAJER DE CARLUCCI, A. LA LEY 02/6/2015, punto IV último párrafo; LORENZETTI, R.L., en “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” T. 1 pag. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” Tit. Preliminar Libro I, Ed. INFOJUS; P. 23 sgtes; id.SCBA, Ac. 107.423).

Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los artículos 4015 y 4016 del Código Civil, y que esa posesión se haya ejercido durante el plazo legal requerido.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 2384 del Código Civil, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del corpus y el animus sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En todos los casos la prueba es a cargo de quién pretende usucapir.

En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, como comprobantes de pago de impuestos que datan desde el año 2011, por lo que surge una fecha cierta traída por los aforos de rentas y aunque en la prescripción larga tales instrumentos no son indispensables sino secundarios

como prueba, dan cuenta al menos de un animus... y posibilitan inferir el posible inicio de la posesión del accionante.

Es sabido que “El Juez debe ser estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden publico involucradas. Es un medio excepcional de adquisición de dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (CNCiv., Sala I, 11-8-98, L. L. 2000-B-238; sala H, 13-6-97, L.L. 1997—F-475; CNFed. CC, sala I, 30-6-89, L.L. 1990 A-58; CNCiv., sala G, 21-8-2009, “Gaitan, María A. c/ López, Arturo s/ posesión vicenal”).

Sobre el tema si bien la ley le acuerda a estas constancias alto valor probatorio al prescribir “Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (art. 24 inc c de la ley 14.159” pero no condiciona a admisibilidad de las acción si hay otras pruebas que en conjunto demuestren la posesión de veinte año publica y pacífica.

Ya no es un requisito indispensable (Conf. Marta Marcolín de Andorno: Prescripción adquisitiva (inmobiliaria y mobiliaria), 2ª ed, Zeus, Rosario, 1974: "Debe atribuirse carácter complementario y corroborante de la posesión el pago del impuesto del inmueble que se pretende usucapir. ... no puede ser considerado requisito sine qua non para la procedencia de la acción" (p. 115), y en la actualidad los tribunales, con acierto, afirman que esa expresión significa que "si bien es importante acreditarlo a los fines de la prueba, su omisión no es una condición esencial que obste a la procedencia de la acción"(Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 12 febrero 1981, "Oroño C.R. c/ Sánchez", Zeus, T. 23, R - 4 (1858)..., insistiendo en que "la ley 14.159 no impone la necesidad de acreditar el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble como condición para que la acción pueda prosperar, sino que se limita a mencionar el hecho como una prueba que será especialmente considerada" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 11 marzo 1981, "Ghiringhelli, A. c/ Ricci, P. y otros", Zeus, T. 23, R - 46 (2097); y que "el pago de impuestos que gravan el inmueble motivante de la usucapión ha

pasado a revestir la condición de prueba privilegiada en atención a la especial relevancia que le otorga la ley civil" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 2ª, 26 noviembre 1986, "Neme, Alejandra y Neme, Carmen", Zeus, T. 45, R - 23 (8465). Pero, "como el pago ha dejado de ser condición indispensable para que la acción de usucapión pueda prosperar, es evidente que el poseedor puede lograr un pronunciamiento favorable aunque se haya abstenido de abonar los impuestos durante todo el lapso de la posesión, siempre y cuando por otros medios acredite fehacientemente la concurrencia de los presupuestos a que la ley ha condicionado la producción del efecto adquisitivo de la posesión" (Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4ª, 22 febrero 1991, "Gil, Graciela", Zeus, T. 56, R - 30 (13.033); razón por la cual un tribunal de la Capital Federal ha sostenido que: "Excluida la prueba consistente en el pago de las cargas fiscales ello no impide declarar operada la transmisión del dominio por usucapión, si la restante prueba documental y de testigos permite formar convicción al respecto (Cam. Civil Capital, sala E, 25 septiembre 1978, "Sommers, Bernardo A. c/ Herbst, Carlos", E.D. 82-695 (caso 31.888).

<http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artpagodeimpuestosusucapion>. EL PAGO DE IMPUESTOS Y LA USUCAPIÓN por Luis Moisset de Espanés Zeus, T. 74, J-331.

. Que quien pretende usucapir debe probar de modo convincente los extremos requeridos por la ley, es decir el corpus y el animus por el tiempo exigido; que la actora invoca para probar la existencia de actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego por ella misma.

Al respecto ha dicho la doctrina: *"Luego, ello nos lleva a interrogarnos, para qué sirve entonces hacer una cesión de derechos posesorios si estos se derivan de la posesión misma, bastaría hacer simplemente la tradición para adquirir la posesión y consecuentemente como efectos de la misma obtendrían esos derechos. Lo que sucede es que: si obtiene la cosa y empieza a poseerla, va a querer hacer valer principalmente dos de esos derechos: las acciones posesorias y la posibilidad de usucapir, los cuales necesitan o exigen cierto tiempo en la*

posesión, que a veces no es fácil conseguir por sí solo, sino sumando la posesión, que sobre la cosa, tenía el anterior poseedor, (lo que llamamos Accesión de Posesiones). Esos son los derechos posesorios entonces objeto de este contrato.

Que en A.D. N° 8629197 obra partición de bienes, en la que el Sr. Ricardo Antonio Hernández realiza partición anticipada de bienes entre todos sus hijos, lo que evidencia la continuidad en la cadena posesorias invocada.

Según acta de constatación judicial obrante en A.D. N° 20088468/22, llevada a cabo por el Juez de Paz de la jurisdicción de Juana Koslay manifiesta que habiéndose constituido en el inmueble objeto de autos procede a constatar que el inmueble se encuentra cerrado por todos sus lados y que no existiría vivienda alguna. Asimismo visualiza el cartel indicativo del juicio. Acompaña fotografías.

En las declaraciones testimoniales de los Sres. Víctor David Ganzer, Susana Irma Sosa, Víctor José Barroso y Joaquín Secundino González son coincidentes en manifestar que conocen el inmueble, que son vecinos desde siempre, que ese campo siempre ha pertenecido a la familia Hernández, que los hijos de la Sra. María América son Laura y Vicente José Baldivieso, que el mismo se encuentra cerrado con alambre de siete hilos, que antes tenían animales vacunos, chanchos y animales de granja menor, que lo mantienen limpio, desmontan, riegan las plantas, que la posesión es pública y notoria y que jamás han sido molestados.

En el análisis de las declaraciones rendidas, es necesario resaltar que la valoración de la prueba testimonial y su fuerza probatoria debe apreciarse según las reglas de la sana crítica, procurando desentrañar el mérito o la inconsistencia de la declaración con las demás circunstancias de la causa que corroboren o disminuyan su fuerza, observando igualmente la calidad de los testigos.-

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha realizado diversos y numerosos actos materiales en el inmueble, que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión,

llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, comportando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 4015 del Código Civil Velezano, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

La doctrina ha manifestando que “El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción de trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzando en su derecho, estimulando su trabajo”. Prescripción Adquisitiva- Claudio Kiper-Mariano C. Otero-Rubinzal-Culzoni- Edi. 2017-pag.15.-

Con relación a las costas, corresponde sean impuestas por su orden.-

Por lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada;

FALLO: 1) HACER LUGAR a la demanda en todas sus partes declarando que la **SRA. HERNÁNDEZ MARÍA AMÉRICA L.C. N° 4.484.913** y/o sus herederos, han adquirido por posesión veinteañal el inmueble ubicado en Autopista de las Serranías Puntanas, Juana Koslay, ciudad de San Luis, Departamento: Capital, Partido: El Chorrillo, Padrón N° 6831, Inscripción de Dominio, T° 1 (Ley 3236) Capital - F° 467, N° 221 (Tít. 1), Receptoría: Capital, Padrón N° 3985, Inscripción de Dominio, T° 19 de Capital – F° 40, N° 2676, Insc. 1ª (Tít. 2), correspondiente al Plano N° 1/446/10, confeccionado por el Agrimensor José Raúl Giulietti, Parcela “A” cuya superficie mide del puntos 1-2: 84.56 metros, puntos 2-3: 69.93 metros, puntos 3-4: 83.94 metros, puntos 4-1: 69.60 metros, totalizando una superficie de TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (3934,34 m2) con los siguientes límites NORTE: Padrón N° 6831- Ricardo Antonio Hernández, OESTE: Padrón N° 6831- Ricardo Antonio

Hernández, ESTE: Padrón N° 3985 Daniel Escudero, y SUR: Autopista de las Serranías Puntanas.-

2) Mandando a efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y la publicación en la página Web del Poder Judicial tal lo dispuesto en el Art. 921 del C.P.C.-

3) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

4) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales acrediten en autos su condición tributaria.-

Notifíquese personalmente o por cédula. Regístrese. Protocolícese. Oportunamente Archívese.-

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

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 229004/12 - HERNANDEZ MARIA AMERICA C/HERNANDEZ RICARDO ANTONIO Y OTROS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Actuación: 400120 - 30101059/26 - SENTENCIA (FS)

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 12 páginas.

Fecha firma **21/04/2026 12:30**

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>).-



GERALDINA INES
IBÁÑEZ
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL,
COMERCIAL Y
AMBIENTAL N° 2