

EXP 258180/13

**"ESPINOZA BLANCO EDGARDO ALEJANDRO Y OTROS C/ FERNÁNDEZ
ARTURO JESÚS Y OTROS S/ POSESIÓN"**

SENTENCIA DEFINITIVA N° 94 /2026

San Luis, 29 de abril de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "**ESPINOZA BLANCO EDGARDO ALEJANDRO Y OTROS C/ FERNÁNDEZ ARTURO JESÚS Y OTROS S/ POSESIÓN**", **EXP 258180/13**, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA:

1.- Que mediante cargo/actuación inicial N° 2492963/13 —fecha a verificar conforme constancias originales de cargo— se presenta el Dr. **EMILIANO BERTÍN**, abogado, Matrícula Profesional N° 1929 CAPSL, en nombre y representación de los Sres. **EDGARDO ALEJANDRO ESPINOZA BLANCO**, DNI N° 29.481.468; **ELIANA VANINA ESPINOZA BLANCO**, DNI N° 30.635.052; y **FRANCO DANIEL ESPINOZA**, DNI N° 32.084.486, promoviendo formal demanda de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva — posesión veinteañal— contra **ARTURO JESÚS FERNÁNDEZ, SOFÍA ELIZA ALCARAZ, MARCELO OSCAR DI GENNARO, PEDRO NAHÍM THOMAS, JORGE RAFAEL GÓMEZ, MARÍA GRACIELA ORTIZ, FEDERICO HORACIO DIRCKS CONY, ANTONIO ZANARDO, LUCAS PASCUAL CORREA, ÁLVARO GERÓNIMO URTEAGA, EMELDA ROSALES QUEVEDO, JOSEFA ANA MAGRO, JESÚS MANUEL ARROYUELO, MAXSIMINO MEDERO, IRMA LEYES DE QUIROGA, PASCUAL GALLARDO, MERCEDES JOFRÉ, ROQUE JACINTO VARGAS, JULIO CONSTANTINO ALCARAZ, JULIÁN EDGARDO OCHOA, ENRIQUE TORANZO, JOSÉ FRANCISCO DELGADO, MANUEL ANTONIO GONZÁLEZ, FABIO DARÍO ALCARAZ, MARIO ENRIQUE PRINGLES MENDOZA, ELSA BEATRIZ BARROSO**, y/o contra quienes se consideren con derecho y/o lo tuvieren sobre el inmueble objeto de autos.

Manifiesta que el inmueble objeto del litigio se encuentra ubicado en calle **República de la India s/Nº**, Departamento **Juan Martín de Pueyrredón**, ciudad de San Luis, individualizado según datos catastrales como **Sección 9, Manzana 189, Parcela 7, Padrón Nº 859.611, Receptoría Capital**, con una superficie de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (285,00 m²)**.

Refiere que el inmueble corresponde a la Parcela A del Plano de Mensura Nº 1-426-12, elaborado por el Agrimensor D. Martín Giménez, con frente a calle República de la India s/Nº, cuyas medidas son: NUEVE METROS CINCUENTA Y SIETE CENTÍMETROS (9,57 m) entre los puntos 1 y 4; VEINTINUEVE METROS NOVENTA Y DOS CENTÍMETROS (29,92 m) entre los puntos 1 y 2; NUEVE METROS CINCUENTA Y UN CENTÍMETROS (9,51 m) entre los puntos 2 y 3; y VEINTINUEVE METROS OCHENTA Y DOS CENTÍMETROS (29,82 m) entre los puntos 3 y 4.

Indica que sus límites son: al Norte, con parcela 8 del Plano 1-346-89; al Este, con parcela 15 del Plano 1-346-89; al Oeste, con calle República de la India; y al Sur, con las parcelas 4, 5 y 6 del Plano 1-346-89.

Expresa que el dominio de la porción del inmueble que se pretende usucapir se encuentra anotado en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis al Tomo 119, Ley 3236, de Capital, Folio 222, Nº 36.843, y al Tomo 169, Ley 3236, de Capital, Folio 209, Nº 322, conforme surge de la documental acompañada.

Relata que el inmueble fue adquirido materialmente por la familia Espinoza Blanco en fecha 18 de abril de 1991, oportunidad en la cual tomaron posesión del mismo. Señala que a principios del año 1993 construyeron dos habitaciones y desde entonces habitaron y produjeron mejoras en el inmueble. Refiere que la Sra. Mabel Locadia Blanco, madre de los actores, comenzó a poseer el inmueble con la manifiesta intención de que sus hijos adquirieran el dominio por el transcurso del tiempo, y que luego los hermanos Espinoza Blanco continuaron ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, sin actos de turbación o interrupción.

Sostiene que durante todo el período invocado se realizaron actos materiales posesorios, tales como construcción de habitaciones, habitación efectiva del inmueble, introducción de mejoras, pago de impuestos, conexión y pago de servicios, mantenimiento del inmueble y reconocimiento público por parte de los vecinos de la zona. Ofrece prueba, funda en derecho y solicita que oportunamente se haga lugar a la demanda, declarando adquirido el dominio por prescripción adquisitiva a favor de sus mandantes.

2.- Que mediante actuación ESCEXT N° 5759333/16 se presenta el Dr. EMILIANO BERTÍN acompañando estudio de título requerido en autos y solicitando se provea la demanda, con habilitación de día y hora, atento a tratarse de un proceso iniciado en el año 2013.

Del estudio de dominio acompañado surge que el mismo fue confeccionado por el Dr. Emiliano Bertín el día 15 de junio de 2016, y que el antecedente dominial del inmueble matriz reconoce como causa la Escritura N° 39, de fecha 21 de febrero de 1987, pasada ante el Escribano Juan Fernando Verges, Registro N° 28, por dación en pago, inscripta en el Registro General de la Propiedad al Tomo 119 de Capital, Folio 222, N° 36.843, con fecha 15 de septiembre de 1987.

Asimismo, surge del citado estudio que mediante Escritura N° 29, de fecha 28 de agosto de 1995, pasada ante el Escribano Juan Fernando Verges, Registro N° 28, por cesión de derecho indiviso, el Sr. Arturo Jesús Fernández cedió a favor del Sr. Ramón Celedonio Herrera, DNI N° 18.157.722, 21/500 avas partes sobre 10.000 m², inscribiéndose dicha cesión al Tomo 169 de Capital, Ley 3236, Folio 209, N° 3608, con fecha 27 de octubre de 1995.

3.- Que mediante decreto de fecha 11 de octubre de 2016, proveyendo escrito digital ESCEXT N° 6212934/16 remitido por el Dr. Emiliano Bertín en fecha 06/10/2016, se tuvo presente la aclaración formulada y, atento las constancias obrantes en autos, se tuvieron por cumplimentados todos los recaudos exigidos como previos al traslado de la demanda.

En consecuencia, se tuvo por promovido juicio de demanda por posesión veinteañal, disponiéndose que tramitaría según las normas del proceso ordinario, y se ordenó correr traslado por el término de QUINCE (15) DÍAS contra los codemandados allí individualizados, bajo apercibimiento de lo previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C., ordenándose las notificaciones personales, por cédula y/o por oficio al Juez de Paz que por competencia territorial correspondiera.

Asimismo, se dispuso la publicación de edictos por dos veces, en intervalos regulares de treinta días entre una publicación y otra, cada una por dos días, en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de mayor circulación en la Provincia, conforme lo dispuesto por los arts. 911 y concordantes del C.P.C., bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes en caso de incomparecencia. También se ordenó la remisión para publicidad en la página web del Poder Judicial y exhibición en Mesa de Entradas del Juzgado, y el libramiento de oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de tomar razón del proceso mediante nota marginal.

4.- Que mediante decreto de fecha 21 de febrero de 2017, proveyendo escrito digital ESCEXT N° 6699618/17, se tuvo por presentado al Sr. RAMÓN CELEDONIO HERRERA en el carácter invocado, por parte, por denunciado domicilio real en calle San Reimondo s/N° de Villa de la Quebrada, Departamento Belgrano, Provincia de San Luis, y por constituidos domicilios procesal y electrónico.

En dicha oportunidad se tuvo por contestada demanda en tiempo y forma de ley, se agregó y tuvo presente la documental digitalizada adjunta, ordenándose que, oportunamente, de la documental se corriera traslado a la contraria por el término de cinco días. Asimismo, se tuvieron presentes las reservas formuladas y la prueba ofrecida para su oportunidad.

5.- Que mediante decreto de fecha 26 de septiembre de 2017, proveyendo presentación de la parte actora, y atento la existencia de hechos controvertidos que debían ser objeto de comprobación, se recibió la causa a prueba y se fijó audiencia preliminar de prueba para el día 27 de

diciembre de 2017, a la hora 10:00, en los términos de los arts. 360 y concordantes del C.P.C.

6.- Que en fecha 27 de diciembre de 2017 se celebró audiencia preliminar de prueba, compareciendo el Dr. Emiliano Bertín, apoderado de la parte actora, y la Dra. Silvia Mónica Giordano, patrocinante de la parte demandada Sr. Ramón Celedonio Herrera, ante la presencia del suscripto y de la Sra. Secretaria.

Abierta la audiencia, se invitó a las partes a una conciliación o a encontrar otra forma de solución del conflicto. Cedida la palabra a la parte actora, manifestó que, por no existir contradicción entre sus pretensiones respecto de la demandada presente y para el caso de que la misma no entorpeciera la producción de la prueba de la actora, solicitaba se la eximiera de costas y honorarios, debiendo imponerse las costas por su orden, lo que se tuvo presente para ser resuelto al momento de dictar sentencia.

No habiéndose arribado a una solución alternativa con la totalidad de los demandados, se determinaron los hechos conducentes y controvertidos sobre los cuales versaría la prueba, dejándose constancia de que los actores promovían usucapión sobre una determinada porción de un inmueble indiviso.

En dicha audiencia se proveyó la prueba ofrecida por la parte actora: documental, que se tuvo presente; confesional, que no fue admitida atento la naturaleza del proceso; testimonial, fijándose audiencia para el día 23 de abril de 2018, a la hora 08:00, respecto de los testigos América Mercedes Díaz, Mario Ángel Díaz y María Mercedes Fernández; y reconocimiento judicial, comisionándose a la Sra. Secretaria del Juzgado para constituirse en el inmueble objeto de litis el día 22 de marzo de 2018, a la hora 10:00, a fin de constatar su posesión, disposición edilicia, antigüedad de la construcción, mejoras y demás datos ilustrativos vinculados a la causa.

Asimismo, se proveyó la prueba ofrecida por la demandada Ramón Celedonio Herrera, teniéndose presente la documental y disponiéndose que no resultaba necesaria la producción de la informativa

subsidiaria, por no haberse cuestionado la autenticidad de la documental presentada por la contraria.

7.- Que mediante actuación digital DIGINI 9028811/18 se produjo la inspección ocular o reconocimiento judicial ordenado en autos, constituyéndose personal del Juzgado en el inmueble objeto de litis a fin de constatar la posesión, la disposición edilicia, la antigüedad de la construcción, las mejoras y demás datos ilustrativos vinculados a la causa.

8.- Que en fecha 23 de abril de 2018, mediante actuación N° 9067955/18, se celebró audiencia de vista de causa bajo sistema de videograbación, en la que prestaron declaración testimonial los testigos América Mercedes Díaz, Mario Ángel Díaz y María Mercedes Fernández, conforme fuera oportunamente ordenado.

Del alegato de la parte actora surge que la testigo América Mercedes Díaz declaró conocer el inmueble ubicado sobre calle República de la India, que vive en la zona desde hace aproximadamente treinta años, que los actores llegaron poco tiempo después que ella, que al comienzo eran terrenos baldíos y que luego se construyó una pieza, continuándose posteriormente con otras edificaciones. Asimismo, refirió que la ocupación de los actores y su grupo familiar era conocida por los vecinos.

Por su parte, la testigo María Mercedes Fernández manifestó conocer el inmueble ubicado sobre calle República de la India, que se mudó al barrio aproximadamente en el año 1995, que siempre tuvo como propietaria a la madre de los actores, de nombre Mabel, y que allí vivían la madre y sus hijos, siendo tal circunstancia públicamente conocida por los vecinos de la zona.

9.- Que mediante actuación ESCEXT N° 9172929/18, de fecha 10 de mayo de 2018, la parte actora acompañó documentación relativa al pago del servicio de energía eléctrica por más de veinte años, alegando que si bien dicho servicio figuraba a nombre de la madre de los actores por haber sido éstos menores de edad al tiempo de la conexión, ello se integraba al ejercicio posesorio invocado.

10.- Que mediante actuación N° 9529817/18, de fecha 02 de julio de 2018, consta mandamiento diligenciado relativo a la colocación del cartel indicativo de inmueble sujeto a posesión veinteañal, con fotografías.

11.- Que mediante actuación N° 12324966/19, de fecha 26 de agosto de 2019, Secretaría informa que en autos se ha rendido la prueba ofrecida por la parte actora: documental, tenida presente; confesional, no admitida atento la naturaleza del proceso; testimonial, rendida en audiencia de vista de causa actuación digital N° 9067955/18; y reconocimiento judicial, rendido. Asimismo, informa que respecto de la prueba ofrecida por la demandada se tuvo presente la documental y se dispuso que no era necesaria la producción de la informativa subsidiaria.

12.- Que mediante decreto de fecha 02 de septiembre de 2019, proveyendo ESCEXT N° 12336957, se clausuró el período probatorio y se ordenó que, firme dicho proveído, se entregaran las actuaciones a los letrados o apoderados de las partes por el plazo de seis días a cada una, a fin de que alegaran sobre el mérito de la prueba producida.

13.- Que mediante actuación ESCEXT N° 12716764/19, el Dr. Emiliano Bertín, por la parte actora, presenta alegatos, efectuando una valoración de la prueba documental, testimonial, inspección ocular, constancias registrales, plano de mensura, pago de servicios, edictos y demás elementos producidos en autos. Solicita se tenga por acreditada la posesión pública, pacífica, continua, notoria e ininterrumpida por más de veinte años y se dicte sentencia declarando adquirido el dominio por prescripción adquisitiva a favor de EDGARDO ALEJANDRO ESPINOZA BLANCO, DNI N° 29.481.468; ELIANA VANINA ESPINOZA BLANCO, DNI N° 30.635.052; y FRANCO DANIEL ESPINOZA, DNI N° 32.084.486.

14.- Que mediante Auto Interlocutorio de fecha 31 de agosto de 2020, al advertirse que no se habían acompañado las publicaciones de edictos pertinentes ordenadas en el proveído de promoción de demanda de fecha 11/10/2016, y a fin de evitar futuras nulidades y resguardar el derecho de defensa en juicio y la publicidad propia de los procesos que tramitan con efecto erga omnes, se resolvió interrumpir los términos para dictar sentencia y se

ordenó acompañar las publicaciones de edictos en la forma dispuesta en el proveído de fecha 11/10/2016.

15.- Que mediante actuación N° 27353675/25, de fecha 22 de abril de 2025, Secretaría informa que de las constancias acompañadas en fecha 03/09/2020 surgen las publicaciones de edictos realizadas en el Boletín Oficial y Diario de la República, consignándose como primera publicación: Boletín Oficial los días 11/11/2016 y 14/11/2016, Diario de la República los días 30/11/2016 y 01/12/2026; y como segunda publicación: Boletín Oficial los días 10/03/2017 y 13/03/2017, Diario de la República los días 30/12/2016 y 31/12/2016, informándose asimismo que no se presentó persona alguna alegando derechos en autos.

16.- Que mediante actuación DP0030 N° 27808574/25, de fecha 11 de junio de 2025, la Dirección de Archivo Judicial remitió el expediente “ESPINOZA BLANCO EDGARDO ALEJANDRO Y OTROS C/ FERNÁNDEZ ARTURO JESÚS Y OTROS S/ POSESIÓN”, EXP 258180/13, en 101 fojas, conforme OFR 258180/6.

17.- Que mediante actuación C00175 N° 28986563/25, de fecha 05 de noviembre de 2025, Secretaría informa que en actuación digital N° 16171718, de fecha 09/04/2021, se solicitó devolución de documental de la parte demandada, la cual fue entregada el día 13/04/2021 y retirada por la Dra. Silvia Mónica Giordano, conforme libro de recepción y entrega de documental. Asimismo, informa que la documental de la parte actora se encuentra digitalizada en el expediente.

18.- Que mediante decreto de fecha 15 de diciembre de 2025, se ordenó el pase de los presentes a mi despacho para dictar sentencia en definitiva.

CONSIDERANDO:

I.- Que en esta causa se tramita una acción de prescripción adquisitiva de dominio, fundada en la posesión veinteañal, conforme los artículos 1897, 1898, 1899, 1900, 1905 y concordantes del

Código Civil y Comercial de la Nación, promovida por los Sres. EDGARDO ALEJANDRO ESPINOZA BLANCO, D.N.I. N° 29.481.468, ELIANA VANINA ESPINOZA BLANCO, D.N.I. N° 30.635.052, y FRANCO DANIEL ESPINOZA, D.N.I. N° 32.084.486, respecto del inmueble objeto de autos.

Que el inmueble cuya prescripción adquisitiva se pretende se encuentra ubicado sobre calle República de la India s/N°, de la ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, individualizado según datos catastrales como Sección 9, Manzana 189, Parcela 7, Padrón N° 859.611, Receptoría Capital, con una superficie de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (285,00 m²).

Que dicho inmueble corresponde a la Parcela A del Plano de Mensura N° 1-426-12, confeccionado por el Agrimensor D. Martín Giménez, a los fines de tramitar título de propiedad por prescripción adquisitiva, conforme surge de la documental acompañada.

Que la parcela objeto de la acción posee las siguientes medidas: NUEVE METROS CINCUENTA Y SIETE CENTÍMETROS (9,57 m) entre los puntos 1 y 4; VEINTINUEVE METROS NOVENTA Y DOS CENTÍMETROS (29,92 m) entre los puntos 1 y 2; NUEVE METROS CINCUENTA Y UN CENTÍMETROS (9,51 m) entre los puntos 2 y 3; y VEINTINUEVE METROS OCHENTA Y DOS CENTÍMETROS (29,82 m) entre los puntos 3 y 4.

Asimismo, linda: al Norte, con parcela 8 del Plano 1-346-89; al Este, con parcela 15 del Plano 1-346-89; al Oeste, con calle República de la India; y al Sur, con parcelas 4, 5 y 6 del Plano 1-346-89.

Que, conforme surge de la documental incorporada, el dominio de la porción del inmueble que se pretende usucapir se encontraría relacionado con las inscripciones obrantes en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis al Tomo 119, Ley 3236, de Capital, Folio 222, N° 36.843, y al Tomo 169, Ley 3236, de Capital, Folio 209, debiendo tenerse especialmente presente, a los fines registrales, lo que surja de las constancias dominiales acompañadas y del estudio de título agregado en autos.

Que, en el caso de autos, se trata de justificar una posesión larga, pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida inicialmente dentro del grupo familiar de los actores desde el año 1991, con actos materiales posteriores de ocupación, habitación, construcción, pago de servicios, mejoras y reconocimiento vecinal, a fin del dictado de una sentencia que declare judicialmente la adquisición del dominio por el modo de prescripción adquisitiva larga y ordene su inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis.

II.- Como es sabido, quien solicita en un proceso de usucapión una declaración que reconozca derechos posesorios y consagre el derecho real de dominio, debe probar la existencia de la posesión con sus dos elementos esenciales: el corpus, entendido como el poder de hecho sobre la cosa, y el animus domini, esto es, la intención de comportarse respecto de ella como dueño, conforme lo establecen los artículos 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

La posesión se exterioriza mediante actos posesorios, conforme lo prevé el art. 1928 del Código Civil y Comercial, tales como la ocupación, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, mantenimiento, pago de impuestos y servicios, realización de mejoras y demás actos materiales que permitan inferir, en forma objetiva, la existencia de una relación de poder ejercida con ánimo de dueño.

Los requisitos del corpus y del animus deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma ostensible, pública, pacífica y continua, sin que resulte suficiente la mera invocación de una ocupación material, ni tampoco el pago aislado de impuestos o servicios, si tales elementos no aparecen integrados en un plexo probatorio serio, armónico y concordante.

Tratándose la usucapión de un modo excepcional de adquisición del dominio, en tanto permite desplazar una titularidad registral o suplir la falta de título suficiente mediante la acreditación de una relación posesoria prolongada en el tiempo, el análisis y valoración de la prueba debe

efectuarse con criterio restrictivo y riguroso, comprobando estrictamente el cumplimiento de los recaudos exigidos por la ley.

En todos los casos, la carga de la prueba recae sobre quien pretende usucapir. En los juicios de posesión veinteañal, la prueba debe ser contundente y convincente, no bastando elementos aislados, fragmentarios o meramente indiciarios, sino que debe surgir de la totalidad de las constancias producidas una convicción suficiente acerca de la existencia de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal.

III.- Que, en el caso sub examine, si bien la parte actora refiere que la posesión fue ejercida inicialmente por su madre, Sra. Mabel Locadia Blanco, y continuada por sus hijos, aquí actores, corresponde formular una precisión técnica necesaria.

El instituto de la accesión o unión de posesiones, actualmente previsto en el art. 1901 del Código Civil y Comercial de la Nación, permite que el heredero continúe la posesión de su causante y que el sucesor particular una su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En tal sentido, para que exista una unión de posesiones en sentido técnico estricto, debe acreditarse no sólo la posesión anterior y la posterior, sino también el vínculo jurídico que permita establecer la continuidad entre una y otra relación posesoria.

Ahora bien, en autos no aparece como eje decisivo una cesión formal de derechos posesorios en favor de los actores, ni corresponde construir artificialmente la procedencia de la acción sobre una accesión de posesiones que no surja de modo documentalmente autónomo e inequívoco. Lo que sí surge de la demanda, de la prueba documental, de las declaraciones testimoniales y de la constatación judicial producida, es la existencia de una posesión familiar continuada, iniciada en el año 1991 sobre el mismo inmueble, ejercida primero por la madre de los actores en beneficio y dentro del núcleo familiar, y continuada luego por los actores mediante actos materiales propios, públicos y ostensibles.

Esta distinción resulta relevante, pues evita fundar la sentencia en un presupuesto formal no enteramente acreditado, y permite

centrar el análisis en lo que efectivamente se encuentra probado: la ocupación efectiva del inmueble por el grupo familiar de los actores, la construcción de mejoras, la habitación permanente, el pago de servicios, la publicidad frente al vecindario y la ausencia de actos interruptivos o de turbación.

En consecuencia, no resulta necesario forzar la aplicación de una unión de posesiones en sentido técnico estricto, sino valorar la continuidad material y pública de la relación posesoria ejercida sobre el inmueble por los actores y su grupo familiar, desde el inicio invocado en la demanda y conforme la prueba producida en autos, para determinar si se encuentra cumplido el plazo previsto en el art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación.

IV.- En cuanto a la legitimación activa, la misma se encuentra acreditada con las constancias obrantes en autos, las afirmaciones efectuadas en la demanda, la documental acompañada, el plano de mensura, el estudio de título agregado, la prueba testimonial rendida, la inspección ocular practicada y demás elementos incorporados a la causa.

En efecto, los actores han invocado ser poseedores del inmueble objeto de autos, acompañando plano de mensura para prescripción adquisitiva, informes registrales y catastrales, constancias de pago de servicios e impuestos, y produciendo prueba testimonial y de reconocimiento judicial tendiente a demostrar la existencia de actos posesorios ejercidos sobre la cosa.

Asimismo, la legitimación surge también de la conducta desplegada en el proceso, en tanto los actores han individualizado el inmueble, han promovido la acción contra los titulares, condóminos, herederos y/o quienes se consideren con derecho, han instado la publicación edictal correspondiente, han producido prueba y han mantenido la pretensión durante todo el trámite del proceso.

Respecto de la parte pasiva, se advierte que se ha dirigido la acción contra los titulares registrales, condóminos, sucesores y/o quienes pudieren considerarse con derecho sobre el inmueble, habiendo comparecido el Sr. RAMÓN CELEDONIO HERRERA, quien contestó demanda

mediante actuación ESCEXT N° 6699618/17, sin que de las constancias examinadas surja una oposición sustancial eficaz que desvirtúe el cuadro posesorio invocado por la parte actora.

V.- Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en autos y posteriormente producidas:

A.- Prueba de la parte actora:

1).- Documental acompañada.

De las constancias de autos surge que la parte actora acompañó documental tendiente a acreditar la individualización del inmueble, la legitimación invocada y los actos posesorios alegados.

En particular, se acompañó Certificado de Avalúo Fiscal expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales; Poder General para Juicios, Escritura N° 126 de fecha 17/05/2013; Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis; Plano de Mensura N° 1-426-12, realizado por el Agrimensor D. Martín Giménez; Informe de estado de deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos; informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales; libre deuda municipal; comprobantes de pago de impuesto inmobiliario; D.N.I. de los actores; informes electorales de domicilios; oficio a la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales sobre colindantes; estudio de título del inmueble; y documentación relativa al pago del servicio de energía eléctrica.

Con relación a esta materia, cabe recordar que el pago de tasas, impuestos y servicios no constituye por sí solo prueba plena de la posesión, pero sí configura un elemento relevante cuando aparece acompañado por otros actos materiales, como la ocupación, construcción, habitación efectiva, mejoras y reconocimiento vecinal.

Por ello, tales constancias deben ser ponderadas no de manera aislada, sino en conjunto con el resto de la prueba producida, dentro de la denominada prueba compuesta o compleja propia de los procesos de prescripción adquisitiva.

2).- Documental e instrumental obrante en autos.

Obran en autos constancias relativas al Plano de Mensura N° 1-426-12, mediante el cual se individualiza la parcela pretendida; informes dominiales y catastrales; estudio de título confeccionado por el Dr. Emiliano Bertín con fecha 15 de junio de 2016; y antecedentes registrales vinculados al inmueble matriz y a los derechos indivisos que emergen de las escrituras individualizadas en dicho estudio.

Del estudio de título surge que mediante Escritura N° 39, de fecha 21 de febrero de 1987, pasada ante el Escribano Juan Fernando Verges, Registro N° 28, por dación en pago, se adquirió el inmueble matriz por diversos condóminos, encontrándose inscripto en el Registro General de la Propiedad al Tomo 119 de Capital, Folio 222, N° 36.843, con fecha 15 de septiembre de 1987.

Asimismo, surge que mediante Escritura N° 29, de fecha 28 de agosto de 1995, pasada ante el mismo Escribano, por cesión de derecho indiviso, el Sr. Arturo Jesús Fernández cedió a favor del Sr. Ramón Celedonio Herrera, D.N.I. N° 18.157.722, 21/500 avas partes sobre 10.000 m², con inscripción al Tomo 169 de Capital, Ley 3236, Folio 209, N° 3608, de fecha 27 de octubre de 1995.

Tales antecedentes resultan útiles para delimitar el marco registral del inmueble, pero no desplazan el eje propio del presente proceso, que radica en determinar si los actores han acreditado una relación posesoria idónea y suficiente sobre la parcela objeto de mensura, durante el plazo legal exigido.

3).- Testimoniales.

Surge que en la presente causa prestaron declaración testimonial los Sres. América Mercedes Díaz, D.N.I. N° 6.145.101; Mario Ángel Díaz; y María Mercedes Fernández, D.N.I. N° 18.061.518, en la audiencia de vista de causa obrante en actuación N° 9067955/18, de fecha 23/04/2018.

Del análisis de la prueba testimonial producida en autos, surge que los testigos resultaron contestes en cuanto a la ocupación del inmueble por parte de los actores y su grupo familiar desde larga data,

ubicando el bien sobre calle República de la India, ciudad de San Luis, y reconociendo la existencia de construcciones, habitación familiar y publicidad de la posesión frente al vecindario.

En particular, se destaca que la testigo América Mercedes Díaz, quien manifestó conocer el inmueble y vivir en la zona desde hace aproximadamente treinta años, señalando que los actores llegaron poco tiempo después que ella, que al comienzo el lugar era baldío y que luego se construyó una pieza, continuándose posteriormente con otras edificaciones.

Por su parte, la testigo María Mercedes Fernández refirió conocer el inmueble ubicado sobre calle República de la India, que se mudó al barrio aproximadamente en el año 1995, y que siempre tuvo como propietaria a la madre de los actores, de nombre Mabel, viviendo allí ella y sus hijos, circunstancia que era públicamente conocida por los vecinos de la zona.

Tales declaraciones resultan relevantes, pues no aparecen aisladas sino concordantes con el relato de demanda, la inspección ocular, los comprobantes de servicios y la documental acompañada, conformando un cuadro probatorio armónico acerca de la existencia de una ocupación pública y prolongada en el tiempo.

4).- Reconocimiento judicial / inspección ocular.

Mediante actuación digital DIGINI N° 9028811/18 obra constancia que en autos se produjo la inspección ocular ordenada, constituyéndose personalmente la Sra. Secretaria del Juzgado en el inmueble objeto de litis, a fin de constatar la posesión, la disposición edilicia, la antigüedad de la construcción, las mejoras y demás datos ilustrativos vinculados a la causa.

De dicha diligencia, valorada en conjunto con las restantes constancias de autos, surge la existencia de mejoras y construcciones en el inmueble, así como la presencia de elementos compatibles con una ocupación material prolongada, entre ellos la edificación y la instalación del servicio eléctrico.

La constatación judicial reviste particular importancia en este tipo de procesos, pues permite al Tribunal verificar directamente la existencia de actos materiales sobre la cosa, y en este caso se complementa con la prueba testimonial, documental y de servicios acompañada por la actora.

5).- Cartel indicativo.

Mediante actuación N° 9529817/18, de fecha 02/07/2018, obra mandamiento diligenciado relativo a la colocación del cartel indicativo de inmueble sujeto a proceso de posesión veinteañal, con fotografías.

Dicha diligencia resulta relevante en cuanto acredita la publicidad procesal de la pretensión y permite inferir que no existió oposición de terceros que se presentaran a controvertir la posesión invocada, sin perjuicio de la comparecencia del codemandado Ramón Celedonio Herrera, cuya contestación fue tenida presente en autos.

6).- Informe actuarial sobre prueba producida.

Mediante actuación N° 12324966/19, de fecha 26/08/2019, Secretaría informó que se encontraba rendida la prueba ofrecida por la parte actora: documental, tenida presente; confesional, no admitida atento la naturaleza del proceso; testimonial, rendida en audiencia de vista de causa actuación digital N° 9067955/18; y reconocimiento judicial, rendido.

Asimismo, se informó que respecto de la prueba ofrecida por la parte demandada se tuvo presente la documental y se dispuso que no resultaba necesaria la producción de la informativa subsidiaria, por no haberse cuestionado la autenticidad de la documental presentada por la contraria.

VI.- PUBLICIDAD DEL PROCESO, EDICTOS Y COMPARECENCIA DE INTERESADOS.

Que en los procesos de prescripción adquisitiva, por la naturaleza de la pretensión ejercida y sus efectos respecto del derecho real de dominio, resulta indispensable asegurar la debida publicidad del proceso, la correcta individualización del inmueble y la posibilidad de intervención de todos aquellos que pudieren invocar derechos sobre la cosa.

En autos, mediante decreto de fecha 11/10/2016, se ordenó la publicación de edictos en la forma allí dispuesta, así como las medidas de publicidad correspondientes, incluyendo la remisión para publicación en la página web del Poder Judicial, exhibición en Mesa de Entradas del Juzgado y anotación marginal en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Posteriormente, mediante Auto Interlocutorio de fecha 31/08/2020, al advertirse que no se habían acompañado las publicaciones de edictos pertinentes ordenadas en el proveído de promoción de demanda, se resolvió interrumpir los términos para dictar sentencia y se ordenó acompañar las publicaciones de los edictos correspondientes, precisamente a fin de evitar nulidades, resguardar el derecho de defensa en juicio y preservar la publicidad propia de los procesos con proyección erga omnes.

Luego, mediante actuación N° 27353675/25, de fecha 22/04/2025, Secretaría informó que de las constancias acompañadas en fecha 03/09/2020 surgían las publicaciones de edictos realizadas en el Boletín Oficial y Diario de la República, informando asimismo que no se presentó persona alguna alegando derechos en autos.

En consecuencia, y sin perjuicio del control formal que deberá efectuarse sobre la fecha consignada en el informe respecto de una de las publicaciones del Diario de la República —en tanto aparece indicada como “01/12/2026”, lo que luce prima facie incompatible con la secuencia procesal y temporal de las actuaciones—, cabe tener por cumplida la finalidad sustancial de publicidad del proceso, en tanto la omisión inicialmente advertida fue subsanada antes del dictado de sentencia y no surge presentación posterior de terceros invocando mejor derecho sobre el inmueble.

VII.- VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS.

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas rendidas en la causa, es posible advertir que se han acreditado los requisitos exigidos para la procedencia de la prescripción adquisitiva, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción larga a favor de los actores.

Que ello es así, ya que del conjunto de las pruebas producidas surge un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por los Sres. EDGARDO ALEJANDRO ESPINOZA BLANCO, ELIANA VANINA ESPINOZA BLANCO y FRANCO DANIEL ESPINOZA, respecto del inmueble ubicado sobre calle República de la India s/N°, ciudad de San Luis, individualizado como Sección 9, Manzana 189, Parcela 7, Padrón N° 859.611, Receptoría Capital, con una superficie de 285,00 m².

La prueba testimonial resulta coincidente en cuanto a la ocupación del inmueble por la familia Espinoza Blanco desde larga data, la existencia de construcciones, la habitación efectiva del bien, la publicidad frente al vecindario y la ausencia de actos de turbación o interrupción.

Asimismo, la inspección ocular practicada en autos corrobora la existencia de mejoras y construcciones compatibles con el relato posesorio invocado, dando sustento objetivo a los dichos de los testigos y a la documental acompañada.

La documentación relativa al pago de servicios e impuestos, si bien no basta aisladamente para tener por acreditada la posesión veinteañal, adquiere eficacia probatoria cuando se la analiza junto con la ocupación efectiva, las construcciones realizadas, la prueba testimonial, la constatación judicial y la publicidad procesal cumplida mediante edictos y cartel indicativo.

Que, en ese marco, la circunstancia de que ciertos servicios o actos iniciales hayan figurado a nombre de la madre de los actores no debilita la pretensión, sino que resulta razonablemente explicable por la situación familiar invocada y por el hecho de que los actores eran menores o jóvenes al momento inicial de la ocupación. Lo relevante es que la prueba demuestra la continuidad del ejercicio posesorio sobre el mismo inmueble, dentro del mismo grupo familiar, y su posterior consolidación mediante actos propios de los actores, sin que se haya acreditado interrupción, clandestinidad, violencia o reconocimiento de dominio ajeno.

Conforme surge del relato de demanda y de la prueba producida, el inmueble fue ocupado por la familia Espinoza Blanco desde el

año 1991, habiéndose construido a principios del año 1993 las primeras habitaciones y continuado desde entonces la habitación y realización de mejoras. Dicha secuencia temporal se encuentra respaldada por la prueba testimonial, la inspección judicial, los pagos y constancias de servicios, y la ausencia de oposición sustancial de quienes pudieren alegar mejor derecho.

Así, puede concluirse que los actores han ejercido actos materiales sobre el inmueble —corpus— y se han comportado frente a la comunidad como dueños —animus domini—, de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, superando el plazo de veinte años exigido por el art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Con la prueba documental aportada, las testimoniales rendidas, la inspección ocular practicada, la colocación del cartel indicativo y las constancias procesales de publicidad, se acredita la veracidad sustancial del relato de los promovientes, en cuanto a que ejercen la posesión del inmueble objeto de esta litis como verdaderos dueños.

Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación, encontrándose cumplidas sus exigencias, al haberse demostrado una posesión ostensible y prolongada durante un lapso superior al mínimo legal.

De todo lo cual resulta acreditado que la parte actora ha ejercido sobre el inmueble objeto de autos una posesión con corpus y animus domini, pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, superando el plazo exigido por la ley y reuniendo en su favor los requisitos legales necesarios para la procedencia de la acción.

VIII.- INICIO DEL CÓMPUTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

En cuanto al inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva, corresponde tener presente que el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo.

En el caso que se analiza, la parte actora ha sostenido que la familia Espinoza Blanco tomó posesión del inmueble en fecha 18 de abril de 1991, y que a principios del año 1993 se construyeron las primeras habitaciones, habitándose desde entonces el inmueble y produciéndose mejoras en el mismo.

Ahora bien, a los fines de fijar la fecha prevista por el art. 1905 del Código Civil y Comercial, corresponde distinguir entre el inicio de la posesión invocada y el momento en que se habría cumplido el plazo legal de veinte años requerido por el art. 1899 del mismo cuerpo normativo.

Teniendo en cuenta que el inicio de la posesión ha sido situado por la parte actora el día 18 de abril de 1991, y que dicha fecha aparece razonablemente corroborada por el conjunto de la prueba producida — en especial la testimonial, la inspección ocular y las constancias documentales agregadas—, corresponde tener dicha fecha como punto inicial del cómputo posesorio.

En consecuencia, el plazo legal de veinte años previsto para la prescripción adquisitiva larga se habría cumplido el día 18 de abril de 2011, fecha a partir de la cual corresponde tener por operada la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva, sin perjuicio del carácter declarativo de la presente sentencia y de su inscripción registral una vez firme.

Cabe aclarar que, si bien la posesión alegada tiene antecedentes familiares y se desarrolló inicialmente con intervención de la madre de los actores, ello no impide fijar el inicio del cómputo en la fecha indicada, en tanto no se trata aquí de desplazar el análisis hacia una accesión formal de posesiones no documentada, sino de valorar una posesión familiar continuada, pública y materialmente acreditada sobre el mismo inmueble, continuada luego por los actores sin solución de continuidad.

Por ello, corresponde admitir la acción de prescripción adquisitiva interpuesta y declarar adquirido el dominio por parte de los Sres. EDGARDO ALEJANDRO ESPINOZA BLANCO, D.N.I. N° 29.481.468, ELIANA VANINA ESPINOZA BLANCO, D.N.I. N° 30.635.052, y FRANCO DANIEL ESPINOZA, D.N.I. N° 32.084.486, respecto del inmueble objeto de autos,

desde el día 18 de abril de 2011, por haberse cumplido en esa fecha el plazo de veinte años contado desde el inicio de la posesión acreditada.

Con relación a las costas, atento las constancias de autos, la naturaleza de la cuestión debatida, la existencia de comparecencia del codemandado Ramón Celedonio Herrera sin oposición sustancial eficaz a la procedencia de la acción, la ausencia de presentación de terceros pese a la publicidad edictal cumplida, y conforme el criterio aplicable en esta clase de procesos, corresponde imponerlas por su orden, salvo mejor criterio de V.S. en atención al alcance que se asigne a la contestación de demanda obrante en autos.

En mérito de todo lo expuesto, de acuerdo a las consideraciones formuladas, las constancias de autos, la prueba producida y lo dispuesto por los artículos 1897, 1898, 1899, 1900, 1905, 1914, 1928 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación; Ley 14.159 y Decreto-Ley 5756/58; y normas concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis, corresponde hacer lugar a la demanda incoada.

Por ello, normas legales citadas, constancias de autos, doctrina y jurisprudencia aplicables;

FALLO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por los Sres. **EDGARDO ALEJANDRO ESPINOZA BLANCO**, D.N.I. N° **29.481.468**; **ELIANA VANINA ESPINOZA BLANCO**, D.N.I. N° **30.635.052**; y **FRANCO DANIEL ESPINOZA**, D.N.I. N° **32.084.486**, y, en consecuencia, DECLARAR que han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el derecho real de dominio respecto del inmueble ubicado sobre calle **República de la India s/N°**, de la ciudad de San Luis, Departamento **Juan Martín de Pueyrredón**, Provincia de San Luis, individualizado según datos catastrales como **Sección 9, Manzana 189, Parcela 7, Padrón N° 859.611, Receptoría Capital**, correspondiente a la **Parcela A** del Plano de Mensura N° **1-426-12**, confeccionado por el Agrimensor **D. Martín Giménez**, con una superficie total de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (285,00 m²)**.

II.- DECLARAR, a los fines previstos por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, que la fecha en la cual se tiene por cumplido el plazo legal de prescripción adquisitiva veinteañal y, en consecuencia, por operada la adquisición del derecho real de dominio a favor de los actores, es el día **18 de abril de 2011**, conforme el cómputo efectuado desde el inicio de la posesión acreditada en autos, fijado en fecha **18 de abril de 1991**.

III.- DESCRIBIR el inmueble objeto de la presente declaración judicial, a los fines de su correcta inscripción registral, como una fracción ubicada sobre calle **República de la India s/Nº**, de la ciudad de San Luis, Departamento **Juan Martín de Pueyrredón**, Provincia de San Luis, identificada como **Parcela A** del Plano de Mensura Nº **1-426-12**, confeccionado por el Agrimensor **D. Martín Giménez**, con las siguientes medidas: **NUEVE METROS CINCUENTA Y SIETE CENTÍMETROS (9,57 m)** entre los puntos 1 y 4; **VEINTINUEVE METROS NOVENTA Y DOS CENTÍMETROS (29,92 m)** entre los puntos 1 y 2; **NUEVE METROS CINCUENTA Y UN CENTÍMETROS (9,51 m)** entre los puntos 2 y 3; y **VEINTINUEVE METROS OCHENTA Y DOS CENTÍMETROS (29,82 m)** entre los puntos 3 y 4; lo que encierra una superficie total de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (285,00 m²)**.

El inmueble linda: al **Norte**, con **Parcela 8 del Plano 1-346-89**; al **Este**, con **Parcela 15 del Plano 1-346-89**; al **Oeste**, con calle **República de la India**; y al **Sur**, con **Parcelas 4, 5 y 6 del Plano 1-346-89**.

IV.- ORDENAR, una vez firme la presente, la inscripción del dominio declarado a favor de los Sres. **EDGARDO ALEJANDRO ESPINOZA BLANCO**, D.N.I. Nº **29.481.468**; **ELIANA VANINA ESPINOZA BLANCO**, D.N.I. Nº **30.635.052**; y **FRANCO DANIEL ESPINOZA**, D.N.I. Nº **32.084.486**, ante el **Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis**, respecto del inmueble individualizado precedentemente, debiendo librarse el oficio de estilo con transcripción de la parte pertinente de la presente resolución y acompañarse la documental, plano y demás recaudos que el organismo registral requiera.

A tales fines, hágase constar que el inmueble objeto de autos se vincula con los antecedentes dominiales obrantes al **Tomo 119, Ley 3236, de Capital, Folio 222, N° 36.843**, y al **Tomo 169, Ley 3236, de Capital, Folio 209**, conforme constancias registrales y estudio de título acompañados en autos, debiendo el Registro de la Propiedad Inmueble practicar la inscripción, toma de razón, cancelaciones, anotaciones y/o correlaciones registrales que correspondieren conforme la normativa registral vigente y los antecedentes obrantes en sus asientos.

V.- IMPONER las costas por su orden, atento la naturaleza del presente proceso, la forma en que se resuelve la cuestión, la publicidad edictal cumplida, la ausencia de oposición sustancial eficaz a la procedencia de la acción y las particularidades del trámite.

VI.- DIFERIR la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad, una vez que exista base regulatoria suficiente y se encuentren cumplidos los recaudos pertinentes conforme la Ley de Honorarios vigente.

VII.- REGÍSTRESE, protocolícese y notifíquese personalmente o por cédula.

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL , COMERCIAL Y AMBIENTAL DE SAN LUIS. (Cfr. Ley N° 25.506; Ley Provincial N° V-0591-2007; Ley Provincial N° V-0699-2009; RGEE Acuerdo N° 263/15, art. 11 y normas concordantes).

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 258180/13 - ESPINOZA BLANCO EDGARDO ALEJANDRO Y OTROS C/ FERNANDEZ ARTURO JESUS Y OTROS S/ POSESIÓN

Actuación: 400120 - 30197791/26 - SENTENCIA (FS)

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

Fecha firma **29/04/2026 14:04**

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>).-



FERNANDO ALBERTO
SPAGNUOLO
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL,
COMERCIAL Y
AMBIENTAL N° 1