

EXP 389885/22

"FE JORGE JESUS C/ PEREYRA JUAN PABLO S/ POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 218 /2025

San Luis, 24 de octubre de dos mil veinticinco.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes autos caratulados **"FE JORGE JESUS C/ PEREYRA JUAN PABLO S/ POSESIÓN" - EXP 389885/22**, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva, de los que:

RESULTA:

1. Que mediante actuación N° 20450795/22 de fecha 07/10/2022, se presenta **JORGE JESUS FE, D.N.I. N°14.448.817**, Argentino, mayor de edad, de estado civil casado, con domicilio real en Calle Almirante Brown N°1345, Ciudad de San Luis, Provincia de San Luis, "por su propio derecho" y con patrocinio letrado del Dr. Marcos A. Arce Suarez, y el Dr. GUAGLIANONE NICOLAS GONZALO, y promueve formal demanda de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO (posesión veinteañal)** , contra el Sr. **JUAN PABLO PEREYRA** y/o quienes se consideren con derechos sobre el inmueble urbano ubicado en Calle Almirante Brown, N°1345, Ciudad de San Luis, Dpto. Juan Martin de Pueyrredón, Partido La Capital, Provincia de San Luis , Padrón N°858362, Receptoría Capital , cuya inscripción de dominio figura en T°36 de Capital, F°283, N°5634 (Inscripción Cuarta) , conforme Plano de Mensura **N° 1/194/21**, confeccionado por el Ing. Agr. Claudio E. Ortiz, Matr. Prof. N° 228 C.A.S.L. , de esta Pcia. de San Luis.

Afirma que dicho inmueble ha sido poseído de manera ININTERRUMPIDA, PÚBLICA, CONTINUA, NOTORIA y PACIFICA y con ánimo de dueño por el presentante desde el mes de enero de mil novecientos ochenta y nueve (1989), cumpliendo así con los requisitos establecidos por los arts. 1897, 1900 y concordantes del Código Civil y Comercial. Relata que adquirió la propiedad por boleto de cesión, venta y transferencia a la Sra.

Renee Pereyra, hija del titular registral Juan Pablo Pereyra, el día 02 de enero de 1989.

Acompaña plano de mensura N°1/194/21, Boleto de Cesión, Venta y Transferencia de fecha 02/01/1989 (debidamente sellado en la DPIP Area Rentas), Certificado de Avalúo , Libre deuda N°11915476 del periodo desde el año 2010 al año 30/06/2022 , Plano de obra de construcción de vivienda aprobado por la Municipalidad de San Luis , Certificado final de obra N°037-SOySP-91 , Constancias (2) de terminación de estudios de Jorge Deolindo Fe y Honorio Amado Fe , Copia del D.N.I. del presentante , Constancia y/o recibo de pago N°0003-00064779 del Colegio de Abogados y Procuradores de la Provincia de San Luis, de fecha 04/10/2022 , y demás documentación respaldatoria.

Solicita, oportunamente, se declare judicialmente la prescripción adquisitiva y se ordene la inscripción del inmueble a nombre de su mandante.

Describe que el inmueble —cuya superficie es de CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (448,50 mts2.) — colinda:

- NORTE: Calle Almirante Brown (C/Pav.).
- SUR: Propiedad de Gerardo Chacon Pd. 859455 Recp. Capital - Parc. 89 1/267/91.
- ESTE: Propiedades de Andres Eduardo Lucer y Teodora Suarez - Pd. 856996 - Recp. Capital - Parc. 85 1/217/89; Eduardo Guillermo Paez y Maria Delia Camargo de Paez - Pd. 856997 Recp. Capital Parc. 86 1/217/89; Eustaquia Estela Cabañez - Pd. 27329 Recp. Capital Parc. 10 1/31/51; Felix Tapia Pd. 36060 Recp. Capital - Parc. 32 1/3894/66; y Juan Roque Castro - Pd. 36061 - Recp. Capital Parc. 33-1/3894/66.
- OESTE: Juan Pablo Pereyra - Pd. 858361 - Recp. Capital Parc. 87 1/124/91.

Cuyas medidas perimetrales, según el Plano de Mensura N°1/194/21, son: NORTE: 1-2: 8,02 mts.; ESTE: 2-3: 55,52 mts.; SUR: 3-4: 8,10 mts.; y OESTE: 4-1: 55,66 mts..

Describe que la propiedad al momento de la adquisición en 1989 contaba con una sola habitación que daba en su frente a la calle Almirante Brown y posteriormente el actor realizó actos posesorios evidentes como la construcción con ladrillo y techo de losa, de una habitación contigua, una habitación con función de garaje, y después el baño con instalaciones completas, y una tercera habitación, y la realización de las cloacas en el año 2011. A la fecha, la propiedad cuenta con la habitación originaria, un garaje, un baño instalado y dos habitaciones más. Señala que el lote se encuentra rodeado y cercado perimetralmente con una medianera (pared de ladrillo) en la parte OESTE, la pared de la casa del vecino colindante en la parte SUR, y un alambrado divisorio en su parte ESTE.

Como pruebas, ofrece: prueba documental, Informativa, testimonial e inspección Ocular y/o Judicial. Solicita la colocación de cartel indicativo.

La acción se fundamenta en las normas del nuevo Código Civil (art. 1897, 1898, 1899 y 1900) y concordantes del C.C. y art. conc. del C.P.C.C.. Solicitan en definitiva que se declare la prescripción adquisitiva y ordene la inscripción del inmueble a nombre de los demandantes.

2. Que en autos mediante actuación 20818051/22 de fecha 17/11/2022, obra presentación de ESTUDIO de DOMINIO (Art. 908 CPC).-

3. Mediante actuación 21603049/23 de fecha 17/03/2023 se provee la demanda, disponiéndose su tramitación conforme proceso ordinario. Se ordena el traslado a los titulares registrales y eventuales interesados, citación a colindantes, publicación de edictos, colocación de cartel indicativo y oficios a los organismos pertinentes.

4. Que en autos tanto la Provincia de San Luis como la Municipalidad de San Luis fueron debidamente notificados del proceso

conforme al Código Procesal Civil y Comercial de San Luis, sin haber formulado oposición ni participación alguna.

5. Que en actuación 22508455/23 de fecha 04/07/2023; y actuación 22740499/23 de fecha 09/08/2023, se acompañaron constancias de que se han publicado los edictos en el Diario de la República y en el Boletín Oficial, los que se tuvo presente mediante decreto de fecha 10/08/2023. Posteriormente, a través de la actuación 26104563/24 de fecha 23/10/2024, Secretaria informó que las publicaciones se realizaron en debida forma legal, sin que se presentara persona alguna alegando derechos sobre el bien.

6. En Actuación 23354713/23 de fecha 20/10/2023 se adjunta ACTA DEFUNCION del Sr. Pereyra Juan Pablo, L.E. N°3.206.24, lo cual se tiene presente en autos.

7. Que en actuación 24178583/24 de fecha 20/02/2024 obra Constancia Secretaria de Publicidad (Art 915 CPC).

8. Mediante decreto de fecha 27/11/2024 (actuación 26386511/24) se designa al Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, y se ordena correr vista a efectos de que tome intervención en la causa, quien mediante actuación N° 26647664/24 de fecha 30/12/2024 se presenta y solicita Reserva de conformidad con lo que dispone el art. 343 del C.P.C.

9. En actuación N° 26787188/25 de fecha 10/02/2025, obra decreto que fija fecha de FIJACIÓN DE AUDIENCIA 360 (Prueba).

10. En actuación N° 26876946/25 de fecha 19/02/2025 obra constancia de realización de Audiencia Preliminar de Prueba donde se ordena la producción de la prueba ofrecida por las partes (actora).y se fija fecha de Audiencia de Vista de Causa.

11. En actuación 27236297/25 de fecha 07/04/2025 obra constancia de realización de AUDIENCIA DE VISTA DE CAUSA.

12. Que consta en actuación N° 27237029/25 de fecha 07/04/2025, informe de Secretaría mediante el cual da cuenta de la producción de las pruebas ofrecidas por las partes

13. En actuación N° 27561578/25 de fecha 15/05/2025, el DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, contesta demanda, manifestando que “ *viene a contestar demanda conforme a la reserva formulada oportunamente, analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. N° 1.899 y ss. del Código Civil y LeyN° 14.159 esta Defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley.*”

14. En fecha 30/05/2025 (actuación 27705220/25) obra decreto que ordena la clausura del periodo probatorio.

15. En actuaciones N° 27863923/25 de fecha 18/06/2025 y Actuación 27975316/25 de fecha 02/07/2025 la parte actora presenta alegatos de bien probado, los que son agregados mediante actuación N° 27980935/25 de fecha 03/07/2025.

16. En Actuación N° 28297276/25, de fecha 19/08/2025, presta conformidad al pago de las tasas judiciales el OCTJ.

17. Finalmente, mediante actuación N° 28410527/25 de fecha 02/09/2025, se ordena el pase de los autos para dictar sentencia definitiva, providencia firme y consentida.

CONSIDERANDO:

I. Que, como es sabido, quien solicita en un proceso de prescripción adquisitiva o usucapión una declaración judicial que consagre el derecho de propiedad sobre un inmueble, debe acreditar la posesión en sus dos elementos constitutivos: el corpus y el animus domini, conforme los artículos 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, en concordancia con el artículo 908 inciso b) del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.

La posesión se exterioriza mediante actos materiales sobre la cosa, con intención de tenerla como propia, y tales actos deben ejercerse en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante un lapso superior a veinte (20) años, conforme a lo dispuesto en los artículos 1897, 1900 y 1905 del citado cuerpo legal.

Tratándose la prescripción adquisitiva de un modo originario y excepcional de adquisición del dominio, la valoración de la prueba debe efectuarse con prudencia y rigor, exigiendo la acreditación fehaciente de los extremos legales, conforme el principio de la carga probatoria establecido en el artículo 377 del Código Procesal Civil y Comercial.

II. Que, del análisis de la demanda, y de las constancias de autos, surge acreditada la legitimación activa del Sr. JORGE JESÚS FE, D.N.I. N° 14.448.817, argentino, casado, domiciliado en Calle Almirante Brown N° 1345, Ciudad de San Luis, quien invoca haber ejercido la posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño sobre el inmueble sito en dicha dirección, por más de treinta y cinco (35) años.

El bien objeto de autos se ubica en Calle Almirante Brown N° 1345, Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, y limita: al Norte, con Calle Almirante Brown (pavimentada); al Sur, con Gerardo Chacón (Padrón 859.455, Parcela 89, Plano 1/267/91); al Este, con Andrés Eduardo Lucero, Teodora Suárez, Eduardo Guillermo Páez, María Delia Camargo de Páez, Eustaquia Estela Cabañez, Félix Tapia y Juan Roque Castro; y al Oeste, con Juan Pablo Pereyra (Padrón 858.361), y se encuentra identificado en el Plano de Mensura N° 1/194/21, confeccionado por el Ing. Agrimensor Claudio E. Ortiz (Mat. Prof. N° 228 C.A.S.L.), aprobado el 2 de mayo de 2021, correspondiente al Padrón N° 858.362 – Receptoría Capital, con una superficie total de 448,50 m², inscripto en el Tomo 36 de Capital, Folio 283, N° 5634 (Inscripción Cuarta), a nombre de Juan Pablo Pereyra, titular registral fallecido.

Conforme el boleto de cesión, venta y transferencia de fecha 2 de enero de 1989, celebrado entre el actor y la Sra. Renee Pereyra, hija del titular dominial, el Sr. Fe ingresó legítimamente en la posesión del bien, construyendo su vivienda y efectuando actos posesorios inequívocos de dueño desde entonces, sin reconocer derecho ajeno ni haber mediado oposición de terceros.

III. Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en fecha 19/02/2025 y las que posteriormente fueran

producidas en estos actuados, conforme se desprende del informe actuarial obrante en actuación N° 27237029/25 de fecha 07/04/2025, del cual surge que la parte actora rindió los siguientes medios probatorios:

a) Documental:

Se incorporaron el boleto de cesión, venta y transferencia (02/01/1989), el plano de mensura N° 1/194/21, el certificado de avalúo fiscal, constancias municipales de obra aprobada en 1990, comprobantes de libre deuda y boletas de servicios a nombre del actor, lo que acredita la radicación efectiva y la continuidad de la ocupación.

Tales documentos son coherentes con los actos de dominio ejercidos, demostrando el ejercicio efectivo del corpus y el animus domini durante un prolongado lapso temporal.

b) Informativa:

Las respuestas de la Dirección Provincial de Catastro, Registro de la Propiedad Inmueble, Municipalidad de San Luis y Dirección Provincial de Ingresos Públicos confirman la titularidad registral a nombre de Juan Pablo Pereyra, la inexistencia de restricciones dominiales o gravámenes, y la vinculación impositiva del inmueble con el actor desde el año 2010, acreditando su conducta de dueño.

c) Testimonial:

En actuación N° 27236297/25 de fecha 7/4/25 obra constancia de realización de audiencia de vista de causa , donde declararon los Sres. Rodrigo Martín Casares (D.N.I. N° 23.947.671); Ramón R. Alvornoz (D.N.I. N° 16.072.801); Rosa Carmen Zeballos (D.N.I. N° 10.351.597), quienes fueron contestes en afirmar que el Sr. Fe reside en el inmueble desde hace más de tres décadas, ejerciendo actos de señorío y dominio, realizando mejoras edilicias, cerramientos y mantenimiento del predio, sin reconocimiento de derecho ajeno ni oposición de terceros.

Los testimonios fueron claros, precisos y uniformes, otorgando plena verosimilitud a la versión fáctica del actor.

d) Inspección judicial:

Mediante Actuación 23122430/23 de fecha 25/09/2023 (MAN 389885/2). Obra ACTA que constata la colocación del cartel indicador, y se adjunta FOTOS (agregadas en Actuación 23122421/23 de fecha 25/09/2023)

Asimismo, obra en actuación 27224920/25 constancia de realización de una constatación judicial efectuada en fecha 04/04/2025 (Acta de constatación a través del oficial de justicia) donde se corrobora la existencia de vivienda, patio, garaje, cerramiento perimetral y mejoras edilicias antiguas, ratificando la ocupación efectiva, pública y pacífica.

De dicha acta surge que el inmueble ubicado en Calle Almirante Brown N° 1345, Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, cuya superficie edificada es de 102,43 m², conforme plano aprobado por la Municipalidad de San Luis en fecha 29/04/1990, es una vivienda que presenta construcción de material, techo de losa, tres habitaciones, baño, garaje y patio posterior cercado, conforme surge del Acta de Constatación de fecha 04/04/2025.

En dicha diligencia —llevada a cabo por el Oficial de Justicia Carlos Daniel Pedernera, en presencia del Dr. Nicolás Gonzalo Guagliagone (Mat. Prof. N° 3068)—, se verificó la efectiva ocupación del inmueble por el Sr. Jorge Jesús Fe y su cónyuge Ramona Magdalena Bustos, quienes declararon residir allí desde hace más de treinta años. En el frente se constató la existencia del cartel de posesión con el número de expediente judicial, lo que acredita la publicidad del proceso conforme al artículo 921 del CPCyC.

e) Estudio de Dominio (Art. 908) V. actuación: actuación 20818051/22 de fecha 17/11/2022.-

f) Intervención del Defensor Oficial:

El Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil tomó intervención en la causa, (art. 343 CPCyC), y en actuación 27561578/25 de fecha 15/05/2025, contesta demanda, manifestando expresamente no

formular objeciones a la acción, no habiéndose presentado oposición sustancial ni acreditado acto alguno de interrupción o perturbación de la posesión.

IV. VALORACIÓN INTEGRAL DE LA PRUEBA:

Del análisis conjunto de las pruebas rendidas, conforme las reglas de la sana crítica racional (art. 384 del CPCyC), surge acreditado en forma suficiente, coherente y convincente que el actor JORGE JESÚS FE ha ejercido sobre el inmueble de autos posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueño, por un lapso superior al legalmente exigido, habiendo acreditado en forma suficiente y convincente los extremos fácticos y jurídicos exigidos por el artículo 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, configurativos de la prescripción adquisitiva larga o veinteañal.

En efecto, los actos posesorios invocados por el actor Sr. **JORGE JESUS FE**, se encuentran respaldados por un plexo probatorio armónico, concordante y coherente, que permite tener por acreditado el ejercicio del **corpus** y el **animus domini** en forma pública, pacífica e ininterrumpida durante un lapso que excede sobradamente los veinte años exigidos por la ley.

Resulta relevante destacar que la prueba producida no se aprecia de manera aislada, sino conforme al principio de “**prueba compuesta o compleja**”, propio de los procesos de usucapión, en los cuales la convicción judicial se construye a partir de la convergencia de múltiples indicios, actos y testimonios que, considerados en conjunto, llevan al convencimiento sobre la existencia de la posesión legítima (cfr. Cám. Civ. y Com. Paraná, Sala II, 14/02/1984, “Vlasic, P.”, Zeus t. 40).

Tal método de apreciación se corresponde con lo dispuesto por el art. 384 del C.P.C.C. provincial y la doctrina tradicional que impone al juzgador valorar la prueba conforme a las reglas de la sana crítica racional.

Las declaraciones testimoniales, coincidentes y respaldadas por el arraigo y conocimiento histórico de los testigos, confirman

que el actor ha poseído el inmueble de Calle Almirante Brown de forma pública, notoria, pacífica e ininterrumpida desde 1989, realizando además mejoras como la construcción de un garaje, baño y dos habitaciones, y manteniendo allí su residencia familiar.

Ninguno de los testigos ha referido la presencia de otra persona o empresa que ejerciera actos de señorío sobre el bien, ni la existencia de oposición o conflicto durante el prolongado período de posesión.

Asimismo, a través actuación 23122430/23 de fecha 25/09/2023 - MAN 389885/2), obra ACTA de Constatación Judicial (de colocación del cartel indicador, y se adjunta FOTOS (agregadas en Actuación 23122421/23 de fecha 25/09/2023), que constata la señalización visible del inmueble con el cartel indicativo del expediente judicial.

Igualmente mediante actuación 27224920/25 de fecha 04/04/2025, obra ACTA de CONSTATAcion donde el Oficial de Justicia Carlos Daniel Pedernera inspeccionó el inmueble de Calle Almirante Brown N° 1345, donde constató la existencia de una construcción de material con techo de losa (que incluye la habitación original, garaje, baño y dos cuartos extra), un patio trasero con cerramiento precario (gallinero), y un cerramiento perimetral variado (medianera, pared vecina y alambrado), destacando la ubicación céntrica y visible del predio que le otorga un carácter público y notorio.

Dicha constatación, unida a la inspección visual y los testimonios receptados, refuerza el carácter público, notorio y continuo del ejercicio posesorio.

La documental agregada —entre ella, Boleto de Cesión, Venta y Transferencia (2/1/1989); Libre Deuda N° 11915476 (2010-2022); Plano de Obra de Construcción de Vivienda y Certificado Final de Obra N° 037-SOySP-91 (1991); Plano de Mensura N° 1/194/21; Constancias de Terminación de Estudios (1995)— demuestra que Jorge Jesús Fe adquirió la posesión del inmueble en 1989 mediante un Boleto de Cesión y ha ejercido actos de dominio continuos, lo cual se comprueba con el pago de tributos inmobiliarios (Libre Deuda), la realización y finalización de construcciones importantes en 1991 (Plano de Obra y Certificado Final), y la residencia ininterrumpida de su familia

desde 1989 (corroborada por constancias de estudio de sus hijos), sirviendo el Plano de Mensura como base técnica para la identificación precisa del predio.

Todos estos elementos, valorados conjuntamente, consolidan la presunción legal de posesión *animus domini*, conforme al art. 1928 C.C.C.N.

Los elementos probatorios guardan unidad, armonía y correspondencia entre sí: la documental demuestra la ocupación y construcción del inmueble; la informativa acredita la vinculación impositiva; la testimonial ratifica la antigüedad y notoriedad de la posesión; y la constatación judicial verifica el estado actual de uso habitacional, cercado y mejora. Todo ello permite tener por comprobado el ejercicio real y efectivo del derecho posesorio, conforme lo exige el artículo 1899 del C.C.C.N.

Tal método de apreciación responde a la doctrina del “principio de prueba compuesta o compleja”, propio de los procesos de usucapión, en los cuales la convicción judicial se construye a partir de la convergencia de múltiples indicios y actos materiales (conf. Cám. Civ. y Com. Paraná, Sala II, “Vlasic, P.”, Zeus t. 40; STJSL, Sent. N° 49/2016, “Arce, J. c/ Estado Provincial s/ Prescripción adquisitiva”).

La ausencia total de actos de dominio por parte del titular registral o de terceros, y la inactividad prolongada del mismo desde el año 1951, refuerzan la presunción legal de posesión *animus domini*, conforme al artículo 1928 del C.C.C.N.

En suma, la prueba rendida en autos genera un cuadro probatorio claro, firme y convergente, que permite tener por configurada la **prescripción adquisitiva larga**, desde el año 1980 hasta la actualidad, sin que se advierta vicio o interrupción que afecte la continuidad legal exigida.

Por tanto, corresponde admitir la pretensión en favor de los actores, declarando su derecho de propiedad sobre el inmueble individualizado en autos, en los términos del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.

Por tanto, corresponde admitir la pretensión en favor de los actores, declarando su derecho de propiedad sobre el inmueble individualizado en autos, en los términos del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.

V. INICIO DEL CÓMPUTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:

Conforme al artículo 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, la prescripción adquisitiva comienza a correr desde que la posesión reviste las características de pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida con intención de tener la cosa como propia (animus domini).

El mismo precepto dispone que la falta de título, la ausencia de buena fe o la carencia de inscripción registral no obstan a la procedencia de la prescripción, en tanto se acrediten las condiciones sustanciales del ejercicio posesorio.

En el caso de autos, se tiene por plenamente acreditado que el Sr. JORGE JESÚS FE ha poseído el inmueble de autos en concepto de dueño, de modo público, pacífico, continuo e ininterrumpido, desde el 2 de enero de 1989, fecha en que el actor tomó posesión efectiva del bien, habiendo transcurrido más de treinta y cinco (35) años hasta la fecha de la inspección judicial, sin interrupciones, clandestinidad ni violencia, lapso que excede los veinte años exigidos por la ley, cumpliendo así los presupuestos de los artículos 1897, 1899, 1900 y 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

La posesión ejercida por el Sr. Fe se ha mantenido notoria, pública y estable, con actos materiales de construcción, conservación y mejora, exteriorizados en la comunidad y reconocidos por los vecinos. De tal modo, se configura plenamente la hipótesis de la prescripción adquisitiva larga (veinteañal) prevista por el artículo 1899 del C.C.C.N., que no requiere justo título ni buena fe, bastando la acreditación del ejercicio posesorio legítimo durante el tiempo legal.

No se advierte en autos controversia sustancial ni hechos impeditivos, por lo que corresponde declarar operada la prescripción adquisitiva

larga a su favor (usucapio longi temporis), a partir del **2 de enero de 2009**, sin perjuicio de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1905 del C.C.C.N., que establece que la sentencia declarativa carece de efecto retroactivo al momento de inicio de la posesión.

VI. EFECTOS DE LA SENTENCIA DECLARATIVA Y COSTAS

La sentencia que declara operada la prescripción adquisitiva reviste carácter declarativo y constitutivo registral, en tanto reconoce judicialmente un derecho real ya adquirido de modo originario por el transcurso del tiempo y el cumplimiento de los presupuestos legales (art. 1897 C.C.C.N.).

Dicha sentencia constituye título suficiente para la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, en los términos del artículo 1900 del C.C.C.N., y produce los efectos de oponibilidad erga omnes propios del derecho de propiedad una vez cumplida la inscripción registral.

En el presente caso, la sentencia que se dicta consolidará el derecho dominial del actor sobre el inmueble identificado en el plano de mensura correspondiente, declarando extinguida la titularidad registral del Sr. JUAN PABLO PEREYRA.

La solución que aquí se adopta se encuentra en consonancia con la doctrina judicial uniforme de nuestros tribunales, según la cual la prescripción adquisitiva constituye un modo originario de adquisición del dominio, que no requiere justo título ni buena fe, bastando la acreditación de la posesión con las características de ley.

Así lo ha sostenido el Superior Tribunal de Justicia de San Luis: “Acreditados los actos posesorios públicos, pacíficos, continuos y con animus domini por más de veinte años, la sentencia debe declarar el dominio a favor del poseedor, sin que sea obstáculo la falta de título o inscripción” (STJSL, Sent. N° 49/2016, “Arce, J. c/ Estado Provincial s/ Prescripción adquisitiva”).

Asimismo, la jurisprudencia nacional es conteste en afirmar que: “El carácter excepcional de la usucapión impone al juez valorar la prueba con prudencia y rigurosidad, pero una vez comprobada la posesión continuada y el ánimo de dueño, no puede denegarse la acción por meras imperfecciones formales” (CNCiv., Sala F, 15/09/2015, “Medina c/ Álvarez s/ Prescripción adquisitiva”, LL 2016-B-455).

La doctrina coincide en que la finalidad del instituto es otorgar seguridad jurídica y estabilidad a las situaciones de hecho prolongadas en el tiempo, privilegiando el uso efectivo y socialmente útil del bien por sobre la inactividad del titular registral (conf. Alterini, Atilio – “Derechos Reales”, Abeledo Perrot, 2018, pág. 973; Rivera y Medina, “Código Civil y Comercial Comentado”, T. IV, pág. 703).

En consecuencia, el caso sub examine se enmarca plenamente dentro de los supuestos previstos por la ley sustantiva y la doctrina judicial consolidada, resultando procedente la declaración del dominio a favor de los actores.

Con relación a las costas, atento la naturaleza de la pretensión, la intervención del Ministerio Público y la ausencia de oposición, corresponde imponerlas por su orden, conforme el artículo 68, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.

VII. CONCLUSIÓN:

En mérito a las consideraciones fácticas y jurídicas precedentemente expuestas, y a la valoración integral de la prueba conforme las reglas de la sana crítica racional art. 384 C.P.C.C.), y a la aplicación de los artículos 1897, 1899, 1900, 1901 y 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, y artículos 68, 343, 377, 384, 908 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis, corresponde declarar que el actor JORGE JESÚS FE, ha adquirido por prescripción adquisitiva larga (veinteañal) el dominio del inmueble rural identificado en autos, sito en Calle Almirante Brown N° 1345, Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, conforme plano de mensura y

antecedentes catastrales agregados, ordenándose su inscripción registral a nombre del mencionado actor.

En consecuencia, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada;

F A L L O :

1º) HACIENDO LUGAR a la demanda de **prescripción adquisitiva (usucapión)** promovida por el Sr. **JORGE JESÚS FE, D.N.I. N° 14.448.817**, con domicilio en Calle Almirante Brown N° 1345, Ciudad de San Luis, Provincia de San Luis, contra JUAN PABLO PEREYRA (titular registral fallecido) y cualquier otra persona que pudiere considerarse con derecho sobre el inmueble objeto de autos, y en consecuencia, DECLARAR que el actor ha adquirido por prescripción adquisitiva larga (veinteañal) el dominio pleno, exclusivo y excluyente del inmueble urbano ubicado en Calle Almirante Brown N° 1345, Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, identificado en el Plano de Mensura N° 1/194/21, confeccionado por el Ing. Agrim. Claudio E. Ortiz (Mat. Prof. N° 228 C.A.S.L.), aprobado con fecha 02/05/2021, con una superficie total de 448,50 m², comprendido dentro de los siguientes linderos:

- Norte: Calle Almirante Brown (pavimentada);
- Sur: Gerardo Chacón (Padrón 859.455, Parc. 89, Plano 1/267/91);
- Este: Andrés Eduardo Lucero, Teodora Suárez, Eduardo Guillermo Páez, María Delia Camargo de Páez, Eustaquia Estela Cabañez, Félix Tapia y Juan Roque Castro;
- Oeste: Juan Pablo Pereyra (Padrón 858.361).

El inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, bajo Tomo 36 de Capital, Folio 283, N° 5634 (Inscripción Cuarta), Padrón N° 858.362 – Receptoría Capital, a nombre del Sr. Juan Pablo Pereyra.

Que, al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva a favor del Sr. Jorge Jesús Fe desde el **2 de enero de 2009**, conforme el cómputo legal previsto en el artículo 1905 del

Código Civil y Comercial de la Nación, destacando que la presente sentencia tiene carácter declarativo y efecto constitutivo registral, careciendo de retroactividad al inicio de la posesión.

2º) LÍBRESE OFICIO al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, a fin de inscribir el dominio del inmueble individualizado en el punto 1º a nombre del Sr. JORGE JESÚS FE, con los efectos legales previstos por el artículo 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación, y con expresa constancia de que la presente sentencia constituye título suficiente a tales fines, observándose los recaudos técnicos y registrales pertinentes.

3º) ORDENANDO la publicación de la parte resolutive de la presente sentencia, una vez firme, en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis, conforme lo dispuesto por el art. 921 del Código Procesal Civil y Comercial, y la colocación del cartel indicativo en el inmueble objeto de litis, en cumplimiento de la misma norma.

4º) IMPONIENDO LAS COSTAS POR SU ORDEN, atento la naturaleza del proceso, la intervención del Ministerio Público y la inexistencia de controversia sustancial (artículo 68, segundo párrafo, CPCyC San Luis).

5º) DIFIÉRASE LA REGULACIÓN DE HONORARIOS profesionales para el momento en que exista base firme para su determinación, previa acreditación por parte de los letrados intervinientes de su condición tributaria ante la A.F.I.P. y su inscripción vigente en la D.P.I.P., conforme lo prevén los artículos 908 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia.

HÁGASE SABER. REGISTRESE y PROTOCOLÍCESE.

NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula a las partes, al Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, y oportunamente, archívese.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en el sistema de gestión informática por el Dr. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 1 de la Provincia de San Luis.