

Poder Judicial San Luis

EXP 347417/19

"BAUDRY JORGE DANIEL C/ ALRIC CARLOS FELIX S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 106 / 2.026.

SAN LUIS, DIECISIETE DE ABRIL DE DOS MIL VEINTISÉIS

VISTOS: Los autos caratulados: "**BAUDRY JORGE DANIEL C/ ALRIC CARLOS FELIX S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**" EXP 347417/19, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva de cuyo examen:

RESULTA: Que, mediante actuación digital de fecha se presenta el Sr. JORGE DANIEL BAUDRY, DNI N° 12.920.804, por su propio derecho, con domicilio real en calle Pasaje Juna Llerena N° 1332, ciudad de San Luis, Provincia del mismo nombre, con el patrocinio letrado de los Dres. CLAUDIA PATRICIA ROCHA, NESTOR SANTOS NOBILE y HUGO SEBASTIAN BAUDRY y dice que viene en este presente acto a promover formal demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO en contra de. CARLOS FELIX ALRIC con domicilio desconocido Y/ O QUIENES RESULTEN LEGITIMOS SUCESOES A TITULO UNIVERSAL Y/O SINGULAR Y/O QUIENES RESULTEN Y/O QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO DE PROPIEDAD sobre un inmueble ubicado en calle Los Horneros S/N esquina Los Paraísos de la Localidad de Potrero de los Punes, Partido Chorrillo, Departamento Juan Martin de Pueyrredon, Provincia de San Luis, que afecta en forma total el Padrón Catastral N° 601665 de Receptoría Capital de una parcela de terreno, que se individualiza como parcela N° 43 del Plano de Mensura a efectos de tramitar el título por prescripción adquisitiva confeccionado por el agrimensor José Raúl Giulietti y aprobado e intervenido por la

Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia bajo el N° 1/274/18, con una superficie total de SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS (687,20m²), inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 56 (Ley 3236) de Capital - Folio 80 N° 19.141.-

Solicita que oportunamente se dicte sentencia declarando que el promoviente adquirió, el dominio del inmueble individualizado por prescripción adquisitiva, oficiando a los registros públicos para la inscripción definitiva de dominio a favor del accionante nombrado, con costas en caso de oposición.

Refiere que del ESTUDIO DE ANTECEDENTES DE DOMINIO, en cuanto a lo informado por el Registro de la Propiedad Inmueble y Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales acompañado, surgen: -DATOS REGISTRALES: el inmueble se encuentra inscripto al Tomo 56 de Capital, Ley 3236, Folio 80 Numero19.141 de fecha 12 de octubre de 1977, el titulares CARLOS FELIX ALRIC, del que no figuran datos personales y según, constancias registrales al tomo citado se registra compraventa instrumentada bajo escritura N° 353 de fecha 05 de septiembre del año 1977, autorizada por el escribano de esta ciudad R.H.P. Canicono, Titular del Registro Notarial N° 21 de ciudad de San Luis, por la que el Sr. Alric Carlos Félix compra a la Sra. Berta Isabel Sarmiento terreno, individualizado como parcela 16, sección 3, manzana 9, Circunscripción Potrero de, los Funes, Dpto. de la Capital, Partido del Chorrillo, con una superficie total de 687 ,20 m², conforme Plano N° 7063 confeccionado por agrimensor Alfredo Nasisi de fecha 29/03/1972, sin registrar modificaciones, ni gravámenes, ni limitaciones ni restricciones del dominio ni otros derechos reales.-

Poder Judicial San Luis

Consigna los -DATOS Y NOMENCLATURA CATASTRAL:
Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Partido Chorrillo,
Circunscripción Potrero de los Funes, Sección 3, Manzana 9, Parcela Nº 16
del Plano de Mensura Nº 1/274/18, confeccionado por el agrimensor José
Raúl Giulietti, con una superficie total de 687,20 m². La parcela citada
afecta totalmente el padrón 601665 de la Receptoría Capital.-

Dice que según OBSERVACIONES en la mensura descripta, surge que
la superficie exacta a adquirir por el actor: "el padrón y título, a nombre de
Carlos Félix Alric, cuya superficie es de 687,20 m² afecta totalmente y
transcribe valores lineales, angulares y superficie de la parcela 16 del plano
original Nº 7 063 confeccionado por agrimensor Alfredo Nasisi de fecha
29/03/1972. Los vértices están materializados con postes de hormigón y su
perímetro con alambre olímpico, salvo indicado.-

Continúa exponiendo que conforme al Plano de Mensura
confeccionado por el Agrimensor José Raúl Giulietti, Mat. Prof. Nº 196
C.A.S.L., registrado bajo matrícula Nº 1/274/18 de fecha 1 de Septiembre
de 2018, y el estudio de antecedentes sobre titularidad dominial y
condición catastral confeccionado por la Escribana Pública Mirna Sofía
Gianfelici - Adscripta al Registro Notarial Nº 68, ciudad de San Luis en fecha
29 de noviembre de 2018, doy cumplimiento con los requisitos exigidos por
el Art. 908 inc. A y B del CPCCSL-Ley VI-0150-2013.-

En relación a los hechos expone que el promoviente resulta ser
poseedor en forma pública, pacífica e ininterrumpida y a título de dueño
hace más de VIENTE AÑOS (20) del inmueble objeto de este proceso
inscripto al Tomo 56 de Capital, Ley 3236, Folio 80 Numero19141, con una
superficie de .SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS VEINTE
DECIMETROS CUADRADOS (687,20 m²).-

Continúa diciendo que este inmueble, conforme los antecedentes de dominio que acompaña le corresponde al titular Carlos Felix Alric, quien compra a la Sra. Berta Isabel Sarmiento, mediante compraventa instrumentada bajo escritura Nº 353 de fecha 05 de septiembre del año 1977. El terreno indicado contenía cerramiento precario con alambre olímpico, no contenía emplazamiento alguno, solo contaba con postes de hormigón en sus vértices.-

Refiere que el Sr. Alric vendió la propiedad al Sr. Laureano Sadox Montenegro, mediante contrato de compraventa de fecha 15 de Febrero de 1984. Fallecido el Sr. Montenegro, el bien inmueble continuó en posesión de su viuda Sra. Elena Esposito de Montenegro DNI Nº 2.508.294 y su hija María de los Milagros Montenegro DNI Nº 20.413.542.-

Reitera que en fecha 27 de noviembre de 1997, adquirió el referido inmueble a usucapir, por compra y cesión de los derechos y acciones hereditarios y posesorios por parte de los sucesores del Sr. Montenegro (viuda e hija) en su calidad de únicos y universales herederos declarados a fs 25 y 25vta, en la sucesión de LAUREANO SADOX MONTEGRENO S/ SUCESION AB INTESTATO, que tramitara en el Juzgado Civil, Comercial y Minas Nº 1 de esta ciudad de San Luis en el año 1993. Dicha cesión se verificó mediante contrato certificado por el Escribano Publico Marcos A. Arce Montiveros, Registro Notarial de Quines - Provincia de San Luis, cuyo original se acompaña.-

Dice que la cesión consistió en la venta al actor de todos los derechos y acciones posesorias y créditos que les correspondan y/ o pudieran corresponderles a los sucesores universales declarados a favor del Sr. JORGE DANIEL BAUDRY DNI Nº12.920.804 sobre el inmueble individualizado como parcela 16, sección 3, manzana 9, Circunscripción

Poder Judicial San Luis

Potrero de los Funes, Dpto. de la Capital, Partido del Chorrillo, conforme Plano Nº 7063 de fecha 29/03/1972. Parcela, que tiene las siguientes medidas, superficie y linderos: Su frente Sur, 36,50 metros, su frente Oeste 13,64 metros, ambos frentes libres de ochava, que es de 5,36 metros; su contra frente Norte, 38,73 metros; y su contra frente Este, 17,55 metros. Cubre una superficie de SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS (687 ,20 m²); y linda al Sur, con calle Los Horneros; al Oeste, con calle Los Paraísos; al Norte, con Pd. 601666-Rec Capital-Parcela 17 -Plano 7063 a nombre de María Isabel Divito; y al Este, Pd. 601664 Rec. Capital - Parcela 15 - Plano 7063 a nombre de Delfina Natividad Zabala. Inmueble que se encuentra inscripto al Tomo56 de Capital, Ley 3236, Folio 80 Número19.141.-

Que desde la cesión del inmueble objeto de la presente acción (1997), el actor ejerció actos posesorios a título de dueño - animus domini-, en forma exclusiva y excluyente, y sin oposición, ni turbación de ningún tipo. Hecho de público y notorio entre los vecinos del lugar.-

El actor se encuentra en posesión del bien inmueble que se pretende usucapir habiendo recibido la misma de los cedentes-vendedores libre de ocupantes y sin oposición de terceros, además de ejercerla actualmente en forma pública y pacífica e ininterrumpida desde hace más de 20 años.-

Asimismo, el actor durante este periodo de más de veinte años, realizó en el inmueble junto a su familia importantes mejoras y ampliaciones para una mejor habitabilidad del mismo, así logró el cierre del inmueble en todo su perímetro con 60 cm de pared de cemento, postes de hormigón, y alambre olímpico cubierto con ligustrin y grateu, se limpió y niveló en su totalidad, se forestó con plantas de distinto tipo se colocó un

portón de hierro y chapa de 4 x 2 mts como puerta de ingreso a la propiedad, realizó construcciones varias, consistente en galpón, pileta, quincho, doble cochera, etc.-

Asimismo, efectuó la instalación y mantenimiento de todos los servicios para el lugar, es decir REALIZÓ CONEXIÓN A SU NOMBRE de agua potable (Cooperativa de Agua Potable y Otros Servicios Públicos Potrero de los Funes Ltda), y de energía eléctrica (Edesal); y abono durante todo el lapso de posesión los impuestos que gravan el inmueble (municipales e inmobiliario), ello conforme se acredita con los comprobantes de pago de dicho impuestos, con más los libre deuda que adjunto a la presente, ello correspondiente a los 687,20 m2 (Receptoría 12 Padrón 601665 - A) que se pretende usucapir.-

Por último, cabe advertir VS que el actor realizó como acto posesorio a título de dueño la mensura del inmueble a usucapir para identificar a ciencia cierta su propiedad, la cual se encuentra aprobada, registrada e intervenida bajo matricula Nº 1/274/18 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia de San Luis, la cual también se acompaña en la presente.-

Ofrece prueba consistente en documental, informativa, testimonial e inspección ocular y funda en derecho y finalmente peticona se haga lugar a lo solicitado.

En fecha 17/3/22 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales, manifestando que no tiene objeciones que formular con respecto a la tasa de justicia abonada en autos.

Que por decreto de fecha 27/10/22 se tiene por demanda de USUCAPION en contra de ALRIC CARLOS FELIX y/o contra sus herederos declarados IRMA STELLA ALRIC MASTRONARDI DNI Nº 17.646.302, CARLOS

Poder Judicial San Luis

ALRIC DNI N°25.870.571, CARLA ISABEL ALRIC DNI N° 20.135.700 y GABRIELA ESTER GAGO DNI N° 4.994.934 y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de la presente acción, la que tramitará por la vía de JUICIO ORDINARIO (Art. 330 del C.P.C.C. y Art. 24 de la Ley 14.159), ordenando se corra TRASLADO por el término de QUINCE DIAS a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble

Que mediante actuación digital 16857919/21 de fecha 30/6/21 obra oficio relacionado adjuntando cédula de notificación de traslado de la demanda debidamente diligenciada, y en fecha 18/6/21 se declara rebelde a la Sra. IRMA STELLA ALRIC MASTRONARDI; también del Sr. Alric Carlos (hijo) debidamente notificado conforme cédula de fecha 30/06//21 por decreto de fecha 13/08/21; por decreto de fecha 8/3/21 a Sra. GABRIELA ESTER GAGO (sucesora del demandado) debidamente notificada conforme cedula agregada en escrito de fecha 03/01/22.-

Que mediante actuación digital de fecha 15/5/25 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días y con fecha 26/6/25 obra audiencia videograbada de prueba.-

Que con fecha 6/5/25 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos y su ampliatorio de fecha 18/9/25 conforme al siguiente detalle:

PRUEBA PARTE ACTORA ESC IOL DE FECHA 11/09/2019:

DOCUMENTAL: La documental ofrecida se tuvo presente en APP de fecha 14/5/25.-

INFORMATIVA:

-Oficio al REG DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. No rendida.-

-Oficio DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO Y TIERRAS FISCALES: No rendida.-

-Oficio DIRECCIÓN PROVINCIAL DE INGRESOS PUBLICOS: Obra contestación en actuación digital 27819947/25 de fecha 12/6/2025.-

-Oficio COOPERATIVA DE AGUA POTABLE Y OTROS SERVICIOS DE LA LOCALIDAD DE POTRETRO DE LOS FUNES: No rendida.-

Oficio MUNICIPALIDAD DE POTRERO DE LOS FUNES: No rendida.-

TESTIMONIAL:

DANIEL GUILLERMO MUÑOZ, DNI Nº 11.901.317: prestó declaración testimonial en AVC de fecha 26/6/25.-

JULIO JOSE MAURICIO AMIEVA DNI Nº 14.144.258: desistido en AVC de fecha 26/6/25.-

RICARDO DANIEL MENENDEZ, DNI Nº 12.920.631: desistido en AVC de fecha 26/6/25.-

AGUSTIN LUIS GARIBOTTO, DNI Nº 30.592.224: prestó declaración testimonial en AVC de fecha 26/6/25.-

DELIA DEL ROSARIO MUÑOZ, DNI Nº 11.901.046: prestó declaración testimonial en AVC de fecha 26/6/25.-

HILDA TERESA ZABALA DNI 5.339.813: prestó declaración testimonial en AVC de fecha 26/6/25.- AVC de fecha 26/6/25.-

HILDA TERESA ZABALA DNI 5.339.813: prestó declaración testimonial en AVC de fecha 26/6/25.-

INSPECCION OCULAR: Estese las constancias de OFR 347417/14.-

SECRETARÍA, VEINTISÉIS DE JUNIO DE 2025.-

PRUEBA PARTE ACTORA ESC IOL DE FECHA 11/09/2019:

INFORMATIVA:

-Oficio al REG DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. Obra en actuación digital 28517566/25 de fecha 12/9/25.-

-Oficio DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO Y TIERRAS FISCALES: Obra en

Poder Judicial San Luis

actuación digital 2793786725 de fecha 27/6/25.-

-Oficio COOPERATIVA DE AGUA POTABLE Y OTROS SERVICIOS DE LA LOCALIDAD DE POTRETRO DE LOS FUNES: Obra en actuación digital 28325354/25 de fecha 21/8/25.-

Oficio MUNICIPALIDAD DE POTRERO DE LOS FUNES: obra en actuación digital 28265200/25 de fecha 13/8/25.-

Conforme decreto de fecha 18/9/25 se tiene por clausurado el periodo probatorio.

Que por decreto de fecha 2/10/2025 se le tiene por presentado alegato en tiempo y forma a la parte actora

Mediante actuación digital de fecha 14/10/25 obra contestación de la vista efectuada al órgano de contralor de tasas judiciales sin formular observaciones, y en fecha 21/10/25 fue evacuada la vista al Colegio de Abogados de San Luis, expidiéndose sin formular objeciones tampoco.

Que el día 23/10/25 se llama autos para dictar sentencia el que se encuentra firme y, en su mérito, ha venido la presenta causa para dictar pronunciamiento definitivo.-

Y CONSIDERANDO: I) Que la usucapión o prescripción adquisitiva *“es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley”* (COMPAGNUCCI DECASO, Rubén Héctor, Código Civil de la República Argentina explicado, 1ªed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).-

A los fines de la procedencia de la posesión veintañal prevista en

nuestra legislación de fondo, y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42;284:206; entre otros).-

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

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

En síntesis, para la procedencia de la posesión veintañal el actor debe probar lo siguiente: 1) que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado

Poder Judicial San Luis

el tiempo exigido por la ley.-

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

Que el art. 356, inc. 1º del C.P.C.C. dispone que el silencio del demandado podrá *“estimarse como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran. En cuanto a los documentos se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso.”*

En tal sentido se ha resuelto que *“la grave omisión procesal de no contestar la demanda, acarrea la sanción de tener por reconocidos los hechos pertinentes y lícitos invocados en el escrito inicial y la autenticidad de la documentación acompañada”* (CNApel.Com., sala C, 28/02/1992, “Banco de Crédito Liniers S.A. c/ Chaul, Miguel y otro”, LL 1992-C, 137; DJ 1992-2, 150).

Al respecto, debe tenerse presente que *“... la rebeldía y la falta de contestación a la demanda guardan sustanciales analogías en lo que atañe a la apreciación de los hechos, ya que tanto una como otra constituyen fundamento de una presunción simple o judicial, de modo que incumbe exclusivamente al juez, en oportunidad de dictar sentencia, y atendiendo a la naturaleza del proceso y a los elementos de convicción que de él surjan, establecer si el silencio del demandado es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión deducida por el actor; de allí que, para arribar a una conclusión positiva sobre este último aspecto, la presunción desfavorable que engendra el silencio derivado de la falta de contestación a la demanda debe ser corroborada por la prueba producida por el actor y*

por la falta de prueba en contrario producida por el demandado, operando esta última actitud como elemento tendiente a fortalecer la fundabilidad de la pretensión...” (PALACIO, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, 2ª ed. actualizada, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011, t. VI, p. 134).

III) Ahora bien, en tanto los demandados se abstuvieron de contestar la demanda, pese a estar debidamente notificado según consta en actuación digital 16857919/21 de fecha 30/6/21 consistente en oficio relacionado que adjunta cédula de notificación de traslado de la demanda debidamente diligenciada, declarándose rebelde fecha 18/6/21 se declara rebelde a la Sra. IRMA STELLA ALRIC MASTRONARDI; también del Sr. ALRIC CARLOS (HIJO) debidamente notificado conforme cédula de fecha 30/06//21 y por decreto de fecha 13/08/21 se declara su rebeldía y en relación a la Sra. GABRIELA ESTER GAGO (sucesora del demandado) fue debidamente notificada conforme cédula agregada en escrito de fecha 03/01/22 y a la que por decreto de fecha 8/3/22 se le declara su rebeldía (notificada mediante carta documento que obra en adjunto de actuación digital 21985907/23 de fecha 28/4/23. Con respecto a la Sra. ALRIC CARLA ISABEL, quien se encuentra fallecida según contestación de oficio de la Secretaría Nacional Electoral de fecha 19/10/22, por lo que se ordena la publicación de edictos por el término de DOS DÍAS en el Boletín Oficial y en un Diario de los de mayor circulación de la ciudad de San Luis, bajo apercibimiento de designar al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, para que los represente, lo que se encuentra cumplido mediante adjunto de actuación digital de fecha 11/11/24, habiéndose designado defensor mediante decreto de fecha 9/4/25, cuya vista conferida fue contestada mediante actuación de fecha 15/4/25 en los siguientes términos: “... *Atento a que los demandados se encuentran rebeldes, y no habiendo más ausentes*

Poder Judicial San Luis

o interesados con domicilio incierto citados por edicto, no corresponde la participación de este Ministerio Público ...”

De conformidad, con el sistema instituido por el ordenamiento procesal, considero que el silencio de los demandados permite tener por reconocidos los hechos alegados por el promoviente.-

En el sub judice del inmueble que se pretende usucapir, surge que el mismo se encuentra debidamente individualizado en el Plano de Mensura Nº 1/274/18, como Parcela 43 confeccionado por el agrimensor José Raúl Giulietti, con una superficie total de 687,20 m², afectando totalmente el padrón 601665 de la Receptoría Capital, individualizado como parcela 16, sección 3, manzana 9, Circunscripción Potrero de los Funes, Dpto. de la Capital, Partido del Chorrillo, conforme Plano Nº 7063 de fecha 29/03/1972. Parcela, que tiene las siguientes medidas, superficie y linderos: Su frente Sur, 36,50 metros, su frente Oeste 13,64 metros, ambos frentes libres de ochava, que es de 5,36 metros; su contra frente Norte, 38,73 metros; y su contra frente Este, 17,55 metros, lindando al Sur, con calle Los Horneros; al Oeste, con calle Los Paraísos; al Norte, con Pd. 601666-Rec Capital-Parcela 17 -Plano 7063 a nombre de María Isabel Divito; y al Este, Pd. 601664 Rec. Capital - Parcela 15 - Plano 7063 a nombre de Delfina Natividad Zabala. Inmueble que se encuentra inscripto al Tomo 56 de Capital, Ley 3236, Folio 80 Número 19.141.-

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la inscripción de dominio, han sido acreditados de manera indubitable, mediante y demás certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, que se encuentran reservados en Secretaría y digitalizados, dando cumplimiento

de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).-

IV) Respecto a, la prueba producida en la causa por la parte actora, en este caso concreto la **documental** ofrecida, que se encuentra digitalizada en actuación 12465424/19 de fecha y 12515826/19 de fecha 17/9/19 y acompañada en soporte papel que obra reservada en Secretaría (Instrumentos) y tengo a la vista en este acto, consistente en Contrato de Cesión de Derechos y acciones hereditarios y posesorios certificado ante el Registro del escribano Marcos A. Arce Montivero el 27 de noviembre de 1997 en fotocopia; Plano de Mensura confeccionado por el agrimensor José Raúl Giulietti, Nº 1/274/2018; estudio de título y antecedentes de dominio confeccionado por la Escribana Pública Mirna Sofía Gianfelici; certificado de avaluo del inmueble correspondiente al Padrón 12-601665-A emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, cuatro (4) Certificados de libre deuda emitidos por la D.P.I.P. (Rentas), Municipalidad de Potrero de los Funes, Cooperativa de Agua Potable y otros servicios públicos de Potrero de los Funes; y Edesa (energía eléctrica); comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del Padrón 12-601665 y su anterior 17838 a nombre de Carlos Alric (demandado) registrando fechas de pago a partir del año 2001 hasta la época de la presentación judicial, de manera consecutiva; comprobantes de pago de tasa, servicios y contribuciones Municipales correspondiente al Padrón Nº 601665 correspondiente al inmueble a usucapir, desde el año 1998 hasta la época de la presentación judicial; comprobantes de pago de facturas a la Cooperativa de Agua Potable y otros servicios públicos de Potreros de los Funes correspondiente al Socio y/ o Legajo Nº 645, desde más de 20 años (desde el año 2001) a nombre del actor; comprobantes de pago de facturas

Poder Judicial San Luis

de prestación de energía eléctrica (Edesal) correspondiente al inmueble objeto de litis, identificado con el NIS 1211656 y original de convenio de pago firmado con la Intendencia de Potrero de los Funes de fecha 23 de abril de 1998 correspondiente al pago de la deuda en concepto de tasa y servicios municipales del inmueble a usucapir, con firmas sin certificar y cuatro (4) fotos de las mejoras realizadas por el actor en el inmueble a usucapir, sin certificar.-

En lo que respecta a las boletas de pago de impuestos acompañadas en autos si bien no resultan relevantes a los fines de acreditar el tiempo de la posesión, contribuyen a integrar la eficacia probatoria de las mismas. Y aquí es necesario destacar que la parte actora ha acompañado comprobantes de boletas de pago desde hace más de veinte años, de manera abundante, contribuyendo a integrar la eficacia probatoria de las mismas.

Otro elemento que, de acuerdo a la citada norma, debe ser especialmente considerado es *“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) del la Ley 14.159).-

Asimismo, señalo que la documental detallada – que tengo a mi vista – no ha sido impugnada en autos.

Se recibieron las declaraciones **testimoniales** ofrecidas por la parte actora en audiencia de producción de prueba de fecha 26/6/25 que obra videograbada: AGUSTIN LUIS GARIBOTTO, DNI Nº 30.592.224 dijo que conoce al actor pero al demandado, dice que conoce el inmueble, su ubicación y las mejoras que ha hecho el actor, describiéndolas con precisión, sabe que está poseyendo desde 1996 y que nadie ha reclamado la propiedad del inmueble desde que el conoce a la familia.-

Así del testimonio del Sr. DANIEL GUILLERMO MUÑOZ se extrae que conoce al actor porque eran compañeros de trabajo en el banco provincia y han jugado al basket ball juntos y que lo conoce hace más de cuarenta años, dijo que sabe donde está ubicado el inmueble en la calle Los Horneros en Potrero de los Funes entrada 12 y que posee este terreno desde el año 1997, describe las mejoras detalladamente, dice que tiene todos los servicios públicos y que conoce a los vecinos incluso, recuerda a un vecino que trabajó con ellos llamado Quiroga y dijo que nadie que el sepa ha reclamado la propiedad.-

La Sra. HILDA TERESA ZABALA DNI 5.339.813 prestó declaración testimonial en la que dijo que el actor es su sobrino, por lo que lo conoce desde chico, sabe donde se ubica el inmueble y que desde el año 1997 el actor lo tiene en posesión, describe el inmueble y describe las mejoras efectuadas por el aquél, refiere que conoce a los vecinos como el Sr. Quiroga y el Dr. Seiger y que ambos conocen el inmueble, por ultimo dice que no sabe si alguien se ha presentado reclamando derecho sobre el inmueble.-

Del testimonio de la DELIA DEL ROSARIO MUÑOZ, DNI Nº 11.901.046 se extrae que el actor es su cuñado y lo conoce hace años, sabe el lugar donde se ubica el inmueble, citando la calle Los Hornos y Paraisos, refiere que la posesión del mismo por parte del Sr. Baudry data desde 1997, dice que el terreno era un baldío y describe las mejoras, instalaciones, parqueizados, cerramientos, pileta de natación y parte cubierta, que conoce varios vecinos Dra. MARTINEZ, el Dr. Seijas y su familia y el Dr. Turco, dice que ha tenido relación con ellos y todos conocían de la posesión del actor, que todos han sido vecinos después del año 1997 y no tiene conocimiento de que alguien lo haya reclamado.-

Poder Judicial San Luis

Cabe destacar que las declaraciones de los testigos, resultan contestes sosteniendo lo expuesto por el parte actor, conocen el inmueble, saben de las mejoras y las obras que ha realizado, describiendo las instalaciones, el cerramiento, la construcción de una pileta y el arbolado. Todos son testimonios coincidentes en afirmar no solo el extremo de la posesión alegada por el accionante sino también que la misma se ha manifestado en forma pública desde hace más de veinte años.

En relación al presente medio probatorio, *“Aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta ”* (Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 in re Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros, Publicado en La Ley Online).-

“Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios”. (cfr. CNCiv., Sala E, “Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria”, 21/11/95).-

La jurisprudencia sostiene que: *“En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159),*

máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran". (CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296).-

En relación a la prueba informativa, toda ha logrado acreditar los extremos invocados por el actor y deben tenerse presentes las contestaciones de los oficios librados al REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE que obra en actuación digital 28517566/25 de fecha 12/9/25, del que surge la titularidad del inmueble a nombre del demandado y superficie del mismo; a la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO Y TIERRAS FISCALES que obra en actuación digital 2793786725 de fecha 27/6/25 del que surgen constancias catastrales a nombre del titular registral, a la COOPERATIVA DE AGUA POTABLE Y OTROS SERVICIOS DE LA LOCALIDAD DE POTRETRO DE LOS FUNES que obra en actuación digital 28325354/25 de fecha 21/8/25, determinando que el servicio de agua potable se encuentra a nombre del promoviente y a la MUNICIPALIDAD DE POTRERO DE LOS FUNES obra en actuación digital 28265200/25 de fecha 13/8/25 que refiere: *"... a) el mismo tiene provisión de alumbrado, barrido y limpieza; b) la titularidad del servicio de alumbrado se encuentra a nombre de Baudry Jorge Daniel y del resto de los servicios se observa que el titular figura a nombre de Alric Carlos Felix mientras que el Sr. Baudry como poseedor; c) no se puede precisar la fecha de inicio de los servicios; d) el inmueble no afecta patrimonio municipal ni tiene deuda al día de la fecha..."*

Es importante tener presente la **inspección ocular** que obra en **OFR 347417/1** , mediante actuación digital 27228203/25 de fecha 4/4/25 efectuada por la Sra. Juez de Paz, Dra. Laura Tucci, la que dice textualmente: *"...Que ingresando por el portón de entrada, del cual el Sr.*

Poder Judicial San Luis

Baudry posee la llave, se encuentra el patio del lugar. Allí se visualiza un arco de futbol, una red de vóley, una hamaca realizada en tronco y un tinglado, realizado en chapa y tronco, con espacio para dos auto, donde se encuentran a resguardo juguetes para niños. Hacia atrás se ubica la pileta, manifestando el Sr. Baudry, que las medidas de la misma es de 10 x 5 mts aproximadamente, con 1,80 mts de profundidad; muebles de patio como reposeras, sillas, macetas, un banco estilo plaza. Un pequeño cuartito donde se ubica el motor de la pileta y donde se guardan los elementos de piscina (barre fondo, mangueras, etc) y un baño externo. Cuenta con un quincho realizado en material, tronco y techo de paja, con asador, aberturas de aluminio y una galería abierta en forma de L, que se encuentra cerrada con lona. Se encuentra equipado con mesas y sillas, y se visualizan más juguetes y una cama elástica. En relación a los servicios, manifiesta el Sr. Baudry que el inmueble cuenta con agua potable, energía eléctrica, habiendo realizado la conexión de los mismos a su nombre, así como también, haber abonado impuestos municipales e inmobiliario durante todo el periodo de posesión. El inmueble cuenta con una superficie de 687,20 mts² aproximadamente, conforme lo informado por el Sr. Baudry, perimetralmente cerrado. Por su frente con portón ciego, block y tela media sombra, por su costado izquierdo con ligustros, por su parte trasera con block de cemento y por su costado derecho con ladrillo y material. En cuanto a los colindantes, no habiendo sido recibida por persona alguna, Manifiesta el Sr. Baudry, que los propietarios de las viviendas colindantes no residen en la provincia, alquilando las mismas en temporada de verano o de manera temporal. Se adjuntan a la presente, fotos del lugar. Con lo que doy por finalizado el acto...”

En relación a esta clase de prueba se ha expresado: “si bien el

reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas” (CC0203 LP 94701 RSD-70-1 S 22-5-1, Juez FIORI (SD), Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión, obs. del fallo: Cám. 1ra., Sala III, La Plata, causa 149.808, RSD. 228/72, Mag. Votantes: Fiori-Billordo).-

Concluyendo, debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años, por lo que lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien.

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y pública, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 1909 del precitado ordenamiento jurídico), por lo cual corresponde que la demanda incoada prospere del modo en que se ha planteado.

En consecuencia, corresponde concluir que en autos se encuentra acreditada la posesión argüida, por el tiempo exigido por ley y que la

Poder Judicial San Luis

misma ha sido ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con animus dominus.-

Por todo ello, conforme el análisis de la prueba aportada por la actora, corresponde hacer lugar a la demanda en todas sus partes.-

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C. principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: 1º) **HACER LUGAR** a la demanda articulada por el Sr. **JORGE DANIEL BAUDRY, DNI Nº 12.920.804**, declarando que el mencionado ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble individualizado en el Plano de Mensura Nº 1/274/18, como Parcela 43 confeccionado por el agrimensor José Raúl Giulietti, con una superficie total de 687,20 m2, afectando totalmente el padrón 601665 de la Receptoría Capital, individualizado como parcela 16, sección 3, manzana 9, Circunscripción Potrero de los Funes, Dpto. de la Capital, Partido del Chorrillo, conforme Plano Nº 7063 de fecha 29/03/1972. Parcela, que tiene las siguientes medidas, superficie y linderos: Su frente Sur del Punto 1-2, con 36,50 metros, su frente Oeste del Punto 3-4 con 13,64 metros, ambos frentes con ochava, que es de 5,36 metros entre los Puntos 2-3; su contra frente Norte del Punto 4-5 con 38,73 metros; y su contra frente Este del Punto 1-5 con 17,55 metros, lindando al Sur, con calle Los Horneros; al Oeste, con calle Los Paraísos; al Norte, con Pd. 601666-Rec Capital-Parcela 17 -Plano 7063 a nombre de María Isabel Divito; y al Este, Pd. 601664 Rec. Capital - Parcela 15 - Plano 7063 a nombre de Delfina Natividad Zabala. Inmueble que se encuentra inscripto al **Tomo 56 de Capital, Ley 3236, Folio 80 Número19.141.-**

2º) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

3º) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C..- A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; por Secretaría líbrese oficio al Juez de Paz que corresponda, a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

4º) Imponer las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (Art. 68 del C.P.C.C.).-

5º) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.-

REGÍSTRESE. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. VALERIA C. BENAVIDEZ, JUEZA DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 3, NO SIENDO NECESARIA LA FIRMA MANUSCRITA.- Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/17, art. 9 STJSL.

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 347417/19 - BAUDRY JORGE DANIEL C/ ALRIC CARLOS FELIX S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Actuación: 400120 - 30089494/26 - SENTENCIA DEFINITIVA

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 23 páginas.

Fecha firma **17/04/2026 20:53**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr. Ley Nacional 25506, Ley Provincial V-0591-2007; V-0699-2009 y Artículo 104 de la Ley Orgánica de Administración de Justicia N° IV-0086-2021, pudiendo ser verificada en <https://firmadigital.sanluis.gov.ar>).-



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