

EXP 307772/17

"FERNANDEZ FANY C/ CASTRO ATILIO Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 97 /2025

San Luis, 18 de junio de dos mil veinticinco.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes autos caratulados "**FERNANDEZ FANY C/ CASTRO ATILIO Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**" EXP **307772/17**, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva, de los que:

RESULTA:

1.- Que, mediante actuación N° 7089709/17 de fecha 20/04/2017, se presentó el Dr. Lucas Emmanuel Albornoz, en su carácter de apoderado de la Sra. FANY FERNANDEZ, D.N.I. N° 12.358.073 , con domicilio en calle Maipú N° 583, Ciudad de San Luis, Provincia de San Luis, **promoviendo demanda de prescripción adquisitiva de dominio (usucapión veinteañal)** contra los Sres. ATILIO CASTRO, D.N.I. N° 6.801.563, y EUFEMIA CALDERÓN DE CASTRO, L.C. N° 4.192.812 , ambos con domicilio en calle Martín Malarro N° 17, Longchamps, Provincia de Buenos Aires , y/o contra quienes se consideren con derechos sobre el inmueble identificado catastralmente como Padrón N° 17.775 , Receptoría Capital (12) , el cual carece de inscripción de dominio previa según informe del Registro de la Propiedad Inmueble y plano de mensura.

Manifiesta la actora que dicho inmueble, con superficie de 1.510,94 m² , ha sido poseído de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con *animus domini*, desde el 25/07/1983 por su padre, el Sr. Epifanio Fernández, L.E. N° 6.783.554 , quien lo adquirió onerosamente de los demandados mencionados. Refiere que, en dicha oportunidad su padre adquirió dos propiedades una que pudo escriturar padrón N° 17776, y otra que tras adquirirla a título oneroso y de buena fe y no pudo escriturarla por carecer de inscripción de dominio a favor de sus

enajenantes, padrón N° 17775, aunque ambas se encontraban físicamente cerradas de manera conjunta y de ese modo las recibió

Señala que si bien su padre no pudo escriturar esta parcela por falta de inscripción de dominio, mantuvo la posesión junto al padrón colindante N° 17.776 , utilizándolo como patio con árboles frutales y quinta familiar. Asimismo, el 29/05/2008, la Sra. Fernández Fany adquirió por Donación, mediante escritura pública N° 400 , los derechos y acciones posesorias sobre el citado inmueble, continuando desde entonces con la posesión , realizando cerramientos, mejoras edilicias, construcción de una vivienda, y tareas de desmalezado y conservación, todas compatibles con el *animus domini*. La posesión ejercida, tanto por su padre como por ella, totaliza más de treinta y cuatro (34) años a la fecha de la demanda , y jamás ha sido objeto de reclamaciones judiciales o extrajudiciales. El inmueble se encuentra al día en el pago de impuestos inmobiliarios.

Funda su derecho en los artículos 1892, 1897, 1899, 1901, 1905, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1922, 1928 y 1942 del Código Civil y Comercial de la Nación , invocando la accesión de posesiones (art. 1901 C.C. y C.) para sumar los períodos de su padre y el propio.

Como prueba de sus dichos, la parte actora ofrece: **documental** que incluye DNI, CUIL de las partes , poder general para juicios , contrato de donación , planos de mensura , informes de dominio , certificado de avalúo fiscal , libre deuda y boletas de impuestos inmobiliarios , copias certificadas de operaciones de venta de 1978 y 1983 , facturas de materiales de construcción y recibos de albañilería , acta de constatación notarial y vistas fotográficas certificadas; **testimonial** de cuatro personas; **informativa** dirigida a organismos como el Registro de la Propiedad Inmueble, Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, y Dirección Provincial de Ingresos Públicos ; y **reconocimiento judicial**.

Finalmente, solicita se declare judicialmente la adquisición del dominio por usucapión y se ordene la inscripción del inmueble a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, con costas.

2.- Que en actuación N° 7194100/17 de fecha 24/05/2017, se acompaña la documental original, la que se agrega al expediente, quedando debidamente reservada en Secretaría.

3.- Que mediante decreto de fecha 21/02/2019, actuación N° 10985098/19, se provee la demanda, ordenándose su tramitación conforme al proceso ordinario (art. 330 del C.P.C. de San Luis), corriéndose traslado por el término de quince (15) días, más cuatro (4) por razón de la distancia, a los demandados individualizados, sin perjuicio de su ampliación a toda persona que se considere con derecho sobre el bien objeto del proceso.

4.- Que en actuación N° 13066368/19, y por decreto de fecha 25/11/2019, se tiene presente la publicación de los edictos ordenados, los cuales fueron cumplimentados en: Boletín Oficial de la Provincia (15/05/2019, 17/05/2019, 28/06/2019 y 01/07/2019) y en el Diario de la República (14/05/2019, 26/06/2019, 27/06/2019 y 19/10/2019), sin que se haya presentado persona alguna oponiéndose al proceso o alegando derechos sobre el bien.

5.- Se verifica en autos que, con fecha 27/10/2021, se presentaron las cédulas de notificación debidamente diligenciadas a los demandados ATILIO CASTRO y EUFEMIA CALDERÓN DE CASTRO (Actuaciones N° 3151679/21 y 3151676/21), constando su recepción e incorporación al expediente el 24/02/2022 (Actuación N° 18594506/22). Que atento la falta de contestación de la demanda por parte de los demandados - debidamente notificados-, obra decreto de fecha 09/10/2021, que declara su rebeldía (V. Actuación N°17684914/21), dándole por perdido su derecho a responder, en los términos del art. 356 inc. 1 del C.P.C.-

6.- Que mediante decreto de fecha 16/05/2023, se ordena la apertura a prueba conforme las constancias del expediente y prueba ofrecida por la parte actora, librándose los oficios y diligencias respectivas.

7.- Que en actuación N° 25506293/24 de fecha 12/08/2024 obra Informe del Actuario que da cuenta sobre la producción de las pruebas ofrecidas.

8.- Que en actuación N° 25602048/24 de fecha 21/08/2024, la parte actora presenta sus alegatos de bien probado, los cuales fueron tenidos presentes.

9.- Mediante actuación N° 26732579/25 de fecha 07/03/2025, se ordena el pase de los autos a despacho para dictar sentencia definitiva, quedando la causa en estado de resolver.

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, 1901 y 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, promovida por la Sra. FANY FERNANDEZ, D.N.I. N° 12.358.073, respecto del inmueble identificado catastralmente como Padrón N° 17.775, Receptoría Capital (12), conforme Plano de Mensura N° 1/490/16, confeccionado por el Ing. Agrimensor Mauricio T. Aguil, aprobado en fecha 02/11/2016, cuya superficie total es de 1.510,94 m².

Como es sabido, quien solicita judicialmente la declaración de adquisición del dominio por prescripción, debe acreditar la posesión con ánimo de dueño (animus domini) y la tenencia material del bien (corpus), ejercida en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por un plazo superior a veinte años, conforme al régimen legal vigente.

La posesión relevante a estos fines debe exteriorizarse mediante actos materiales inequívocos, propios del dominio, conforme lo prevé la normativa civil y la jurisprudencia uniforme de nuestros tribunales.

El art. 1900 expresamente dispone que: “La prescripción adquisitiva requiere la posesión de la cosa durante el tiempo previsto por la ley, en concepto de titular del derecho real cuya adquisición se pretende, continua, pacífica, pública y con intención de tenerla como suya”.

Asimismo, el art. 1905 indica que el plazo para la prescripción comienza a correr desde que la posesión reúne dichas características, no siendo obstáculo la inexistencia de título, la falta de buena fe ni la ausencia de inscripción.

El instituto de la usucapión, por su carácter excepcional como modo originario de adquisición del dominio, requiere una valoración estricta y rigurosa de la prueba, debiendo verificarse objetivamente cada uno de los presupuestos legales.

II. En cuanto a la legitimación activa, la misma se encuentra acreditada en cabeza de la Sra. FANY FERNANDEZ, quien manifiesta haber ejercido posesión ininterrumpida, pública, pacífica y con ánimo de dueña desde el año 2008, y por accesión de posesiones, en continuidad con la que ejerciera su padre, EPIFANIO FERNANDEZ, desde el 25/07/1983, sobre el inmueble individualizado en el plano citado, habiendo conservado y mejorado el mismo durante todo ese período, sin reconocimiento de derecho ajeno ni oposición alguna.

La actora ha sostenido tal situación fáctica con prueba directa y circunstanciada, acompañando constancias dominiales, plano de mensura aprobado, Escritura Pública de Donación N° 400, boletas de impuestos, certificados de libre deuda, fotografías del inmueble, facturas de materiales, acta de constatación notarial y demás documentación pertinente.

III. Que el inmueble objeto del presente proceso se encuentra identificado en el Plano de Mensura N° 1/490/16, aprobado el 02/11/2016, confeccionado por el Ing. Agr. Mauricio T. Aguil, Matrícula Profesional N° 290 del C.A.S.L. El mismo corresponde al lote rural ubicado en la Ciudad de San Luis, con una superficie total de 1.510,94 m², conforme surge del expediente técnico acompañado.

El inmueble en cuestión, identificado con el **Padrón N° 17.775, Receptoría Capital (12)**, carece de inscripción registral, según el informe del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis. Sin embargo, los registros de la Dirección de Catastro Provincial y los organismos de recaudación del gobierno provincial indican a los señores

Atilio Castro y Eufemia Calderón de Castro como sus titulares. El inmueble fue adquirido por el señor Fernández Epifanio (L.E. 6.783.554), padre de la actora, quien compro dicha propiedad el **25 de julio de 1983** a los demandados. En ese entonces, el inmueble estaba dividido en dos padrones. Si bien logró escriturar el **Padrón N° 17.776**, no pudo hacer lo mismo con el **Padrón N° 17.775**. Esta imposibilidad se debió a la falta de inscripción de dominio a favor de los enajenantes, a pesar de la adquisición de buena fe y a título oneroso. Es importante destacar que, al momento de la compra, ambos inmuebles se encontraban físicamente cercados de manera conjunta y fueron recibidos en esa misma condición.

El inmueble a usucapir, presenta cerramiento total (es el patio de la casa construida sobre el padrón 17776 colindante,), y posee árboles frutales, lo que en total hace que se observen mejoras edilicias y edificación de vivienda, circunstancias constatadas en autos, las que permiten sostener la apariencia de dominio y el ejercicio de la posesión en forma pública, pacífica y continua.

Que, igualmente del análisis de la prueba producida se revela que en fecha 29 de mayo de 2008, la actora adquirió por donación los derechos posesorios que poseía el Sr. FERNANDEZ EPIFANIO, ello a conforme surge de la escritura pública N° 400, pasada por ante el escribano MARCELO FABIÁN CELI MARCHETTA, Escribano autorizante, Titular del Registro Notarial N° 2.-

Los demandados Sres. ATILIO CASTRO, DNI 6.801.563 Y EUFEMIA CALDERON DE CASTRO, L.C.4.192.812, no han comparecido ni ejercido actos posesorios en el bien, constando declaración de rebeldía en su contra (Actuación N° 17684914/21 de fecha 09/10/2021). Las medidas procesales de publicidad —publicaciones de edictos en el Boletín Oficial (15/05/2019, 17/05/2019, 28/06/2019, 01/07/2019) y Diario de la República (14/05/2019, 26/06/2019, 27/06/2019, 19/10/2019)— fueron debidamente cumplidas, sin que surgiera oposición alguna.

IV. Que la prueba rendida en el proceso permite tener por acreditada una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida ejercida por la actora durante un plazo ampliamente superior a veinte años.

A) Documental:

En actuaciones agregadas (especialmente Actuaciones N° 7089709/17 y 7194100/17), se acompaña documentación probatoria: copia de DNI, poder general para juicios, escritura pública de donación, planos de mensura, informes registrales y catastrales, certificado de avalúo fiscal, comprobantes de pago de tributos, facturas de materiales, acta notarial y fotografías del inmueble.

Tal documentación acredita actos posesorios materiales —como construcción de vivienda, cerramiento, conservación y mejoras— y su continuidad en el tiempo, consolidando así la apariencia jurídica de dominio.

B) Testimonial:

La parte actora ofreció y produjo prueba testimonial, cuyas declaraciones fueron rendidas en legal forma el día 16/06/2023 por los Sres. GIMENEZ JUAN JACOBO, JOFRE JUAN CARLOS y CAVALLERA LUIS GREGORIO (v. actuaciones 22356602/23, 22357404/23 y 22358561/23).

Los testigos declararon conocer a la actora y a su padre, afirmando que ambos han ejercido actos de posesión en forma continua desde hace décadas, construyendo mejoras, cuidando el inmueble y ejerciendo la posesión como dueños.

C) Inspección judicial:

Se practicó inspección ocular en fecha 01/03/2024, conforme se expone en el alegato presentado por la parte actora, constatándose ocupación efectiva, mejoras edilicias y reconocimiento del carácter posesorio ejercido por la actora, incluso por parte de inquilinos, verificándose que el inmueble presenta uso residencial y comercial.

D) Informativa:

Se produjeron diversos oficios dirigidos a organismos públicos (Dirección de Catastro, Registro de la Propiedad Inmueble,

Secretaría Electoral, Municipalidad, etc.), cuyas respuestas constan en actuaciones digitales —8024209/17, 8970634/18, 9513924/18, 9923987/18, 11830384/19— las cuales confirman el estado físico, dominial y fiscal del inmueble, sin contradicciones respecto de lo alegado por la actora.

E) Intervención del Defensor Oficial:

No ha sido necesaria la intervención del Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes, por cuanto la demanda se dirigió contra personas determinadas y con domicilio conocido, debidamente notificadas.

V. Valoración de las pruebas:

A los fines de esta valoración se recuerda que la jurisprudencia ha sostenido que en los procesos posesorios “...ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión; de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja...” (Cam. Civ. y Com. Paraná, Sala II, 14/02/1984, Zeus t. 35, R. 69).

En el caso de autos, la parte actora ha logrado acreditar con suficiente grado de certeza los presupuestos legales antes citados. Mediante testimonios concordantes, prueba documental directa y constataciones judiciales, se ha acreditado que la actora y su antecesor han poseído el inmueble de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, realizando mejoras y ejerciendo actos de dominio frente a terceros, sin oposición ni interrupción alguna.

Se corrobora que el inmueble a usucapir colinda con el Padrón N° 17.776, propiedad de la actora, donde se encuentra la vivienda principal. Este terreno ha funcionado como su patio, albergando árboles frutales y una pequeña huerta, siendo de uso diario por los miembros del grupo familiar. La totalidad de la propiedad se encuentra cercada, construida y habitable, y su estado demuestra un uso y mantenimiento que reflejan una posesión prolongada, permanente y con *animus domini*.

VI. Que en autos se ha invocado y acreditado la existencia de una posesión prolongada, pública, pacífica y exclusiva, ejercida de manera continua y sin oposición alguna desde el año 1983, circunstancia que permite aplicar plenamente el principio de prescripción adquisitiva larga consagrado en el artículo 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que el ordenamiento jurídico nacional reconoce a la prescripción adquisitiva como un modo originario de adquisición del dominio (art. 1897 del Código Civil y Comercial de la Nación), lo cual implica que una vez cumplido el plazo legal y acreditados los requisitos posesorios exigidos, puede requerirse su declaración judicial, aun frente a la inexistencia de inscripción registral.

Que conforme lo prevé el art. 1900 del CCyC, la sentencia judicial que hace lugar a la prescripción adquisitiva suple el título y habilita la inscripción registral a nombre del poseedor. En tal sentido, corresponde declarar el dominio a favor de la actora, disponiendo la inscripción del inmueble a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, conforme plano de mensura N° 1/490/16.

Que los principios de seguridad jurídica, función social de la propiedad y tutela de la posesión prolongada —como expresión de un uso efectivo, responsable y continuo de un bien inmueble— justifican la procedencia de la pretensión, más aún cuando no existen en autos derechos de terceros en colisión y se ha cumplido debidamente con las etapas de publicidad y conocimiento del proceso.

VII. Inicio del cómputo de la Prescripción Adquisitiva:

En cuanto al inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva, este se determina a partir del inicio de la posesión. Al respecto el Artículo 1914 del Código Civil y Comercial establece que si media Título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título.

Ahora bien, el artículo 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que la prescripción comienza a correr desde que la posesión reviste las características de continuidad, pacificidad, publicidad y animus domini. En este caso, dicho plazo debe computarse desde el 25 de julio de 1983, conforme ha quedado acreditado con prueba documental y testimonial rendida en autos.

Se ha demostrado además que la actora ha mantenido ininterrumpidamente el ejercicio posesorio, realizando mejoras, pagando tributos, habitando y administrando el inmueble, actuando con la convicción de propietaria. Tal configuración excede con creces el plazo legal de veinte años, por lo que corresponde declarar que se han satisfecho los requisitos legales para la adquisición del dominio por prescripción.

VIII. Con relación a las costas, y en atención a la naturaleza del proceso, la ausencia de controversia efectiva y lo dispuesto por el art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis, corresponde imponerlas al demandado rebelde.

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada; **FALLO:**

1º) HACIENDO LUGAR a la demanda interpuesta por la Sra. **FANY FERNANDEZ**, D.N.I. N° 12.358.073, por derecho propio, en contra de los Sres. **ATILIO CASTRO**, D.N.I. N° 6.801.563, y **EUFEMIA CALDERÓN DE CASTRO**, L.C. N° 4.192.812, y/o contra cualquier persona que se considere con derecho sobre el bien, y en consecuencia:

DECLARAR que la actora ha adquirido por **prescripción adquisitiva larga (veinteañal)** el **dominio pleno, exclusivo y excluyente** del inmueble ubicado en la **Ciudad de San Luis**, identificado como **Padrón N° 17.775, Receptoría Capital (12)**, conforme **Plano de Mensura N° 1/490/16**, confeccionado por el Ing. Agr. **Mauricio T. Aguil**, aprobado con fecha **02 de noviembre de 2016**, con una **superficie total de 1.510,94 m²**, cuyos linderos, medidas y demás datos técnicos obran en dicho plano y en el expediente.

Que al efecto, se tiene por **operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor de la Sra. Fany Fernandez desde el 25 de julio de 2003**, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 1905, segundo párrafo in fine, del Código Civil y Comercial de la Nación.

2º) ORDENAR la inscripción del dominio a nombre de la **Sra. FANY FERNANDEZ**, D.N.I. N° 12.358.073, con domicilio en calle Maipú N° 583, Ciudad de San Luis, Provincia de San Luis, en el **Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis**, con todos los efectos legales previstos por los artículos 1900 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

A sus efectos, **LÍBRESE OFICIO** con transcripción de la parte resolutive de la presente sentencia, previa verificación de los recaudos registrales técnicos correspondientes.

3º) DISPONER la publicación de la parte resolutive de la presente sentencia, una vez firme, en la **página web del Poder Judicial de San Luis**, conforme lo establecido en el art. 921 del Código Procesal Civil de la Provincia de San Luis, y colóquese el cartel indicativo previsto por la norma si aún no se hubiere cumplimentado.

4º) IMPONER las **costas a los demandados**, por su condición de rebeldes y vencidos en juicio, conforme lo dispuesto por el art. 68 del C.P.C.C.

5º) DIFERIR la **regulación de honorarios profesionales** hasta tanto se cuente con base firme para su determinación, conforme las pautas del art. 908 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial, previa acreditación de la condición tributaria de los profesionales actuantes ante AFIP y DPIP.

HÁGASE SABER. DÉSE COPIA. PROTOCOLÍCESE.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 1 DE S.L.