

*Poder Judicial San Luis*

**JUZGADO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL, AMBIENTAL Y LABORAL N°1  
TERCERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL - CONCARAN, SAN LUIS.-**

EXP 296036/16

"AGUILERA NELSON NORBERTO Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL"

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO NUEVE**

Concarán, San Luis, veinte de julio de dos mil veintiséis.

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados "AGUILERA NELSON NORBERTO Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL" EXP 296036/16, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

**RESULTANDO: 1.-**Que en fecha 07/06/2016, conforme digitalización de fecha 13/06/2016, se presenta el Dr. Luis Alberto ANGELI, apoderado del Sr. Victorio Armando AGUILERA, D.N.I. 11.738.827, conforme Escritura 547, a promover formal demanda de prescripción adquisitiva veinteañal respecto al inmueble se ubica en calle Francisco de la Mota sin número esquina calle pública S/Nº, de la Localidad de Villa Elena, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que de conformidad al plano confeccionado por el Agrimensor Luis Enrique Ibarra y registrado en la Dirección de Catastro bajo el Número 4/132/08 el 5 de diciembre de 2008, se designa como PARCELA "A", cuyas medidas y linderos son las siguientes: MEDIDAS: Punto A-B: 65,46; Punto B-C: 5.46m (ochava); Punto C-D 44,71m; Punto D-E: 69,35m; Punto E-A: 49,36m; LIMITES: NORTE: Calle Francisco de la Mota; ESTE: Calle pública; SUR: Edgar Rigoberto Pardini, Pd.530.030 Rec. Merlo Parcela 6; y OESTE: Ricardo Pardini Pd. 530.028 Rec. Merlo Parcela 4; SUPERFICIE: TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS. Dicho inmueble consta inscripto en el Registro de la Propiedad al Tomo 3 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 88, Número 320, y se halla empadronado en la Dirección de Catastro bajo los siguientes números 530.188, 530.189, 530.190,

530.191, 530.192 y 530.193, Receptoría Merlo.-

En cuanto a la cuestión fáctica, relata: *"El inmueble objeto de este juicio le corresponde al Sr. Victorio Armando Aguilera por la toma y apropiación que hizo de dicho inmueble abandonado por su dueño en el año 1982 y que continuó hasta la actualidad mediante una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño. Desde el primer día el Sr. Victorio Armando Aguilera efectuó el desmonte y limpieza de dicha fracción, plantando árboles de sombra y frutales; además procedió a la construcción de alambrados y cercos perimetrales, los que fueron mantenidos y arreglados personalmente en la medida que deterioraban por el paso del tiempo y de la principal actividad que se desarrolló en el mismo desde el año 1990 hasta el año 2013, que fue la cesión gratuita de su uso a la Municipalidad de Cortaderas para que la misma permitiera acampar durante el día a vecinos de la zona que se dedicaban a alquilar caballos para realizar cabalgatas y paseos para los innumerables turistas que visitan ese hermoso paraje serrano. La comuna premió dicho gesto altruista, que dió una enorme colaboración a la principal fuente económica de dicha zona que es la actividad y explotación turística, eximiéndole de pagar las tasas de servicios que gravaban a dicho inmueble, tal como surge de la certificación que se adjunta extendida por la Municipalidad de Cortaderas. Además, hace muchos años, el Sr. Victorio Armando Aguilera comenzó la edificación de una casa habitación en dicho predio, edificación realizada a su pedido por su padre Noel Aguilera y cuyas paredes se levantan aproximadamente un metro sobre los cimientos, tarea que no pudo continuar debido a sus modestos ingresos y cuyas mejoras surgen de las fotografías que se acompañan, en virtud de la actividad ejercida en forma personal y también la que han realizado terceras personas autorizadas por el actor, éste ha venido poseyendo como dueño el inmueble objeto de este juicio, en forma pública, quieta, pacífica, ostensible, ininterrumpida y con ánimo de propietario y no encubierta, por un lapso de más de veinte años que la ley exige como mínimo para prescribirlo."*

Funda en derecho. Ofrece pruebas. Formula demás precisiones a las que remito

*Poder Judicial San Luis*

*brevitatis causae. Acompaña documental.*

2.- En fecha 17/10/2016 el O.C.T.J. contesta la vista conferida manifestando que no formula objeciones a la tasa de justicia abonada en autos por derecho de archivo y tasa del art. 287 inc3 CT.

3.- En fecha 26/02/2019 acompaña informe de Dominio: "*INFORMO EN EL DOMINIO CITADO AL Tomo: 3, Ley 3236, Dpto. Chacabuco, Folio: 88, N°320 de Fecha 26/03/1971. TITULAR/ES REGISTRAL/ES: MAESTRALE SOCIEDAD ANONIMA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA COMERCIAL INDUSTRIAL FINANCIERA Y AOROPECUARIA.- UBICACION y DESCRIPCION DEL/LOS INMUEBLE/S: un lote de terreno ubicado en Cortaderas, Dpto. Chacabuco de la Prov. de San Luis, con superficie de 3.500m2.- MODIFICACIONES: No se registran. - GRAVAMENES, LIMITACIONES, RESTRICCIONES: No se registran.*"

4.- En actuación del 30/04/2019 agrega informe de la Dirección Provincial De Catastro Y Tierras Fiscales: *NO AFECTA INMUEBLES FISCALES.*

5.- En fecha 30/05/2019 se presenta el Sr. Nelson Norberto AGUILERA, D.N.I. N° 28.915.769, con el patrocinio letrado del Dr. Juan CALABRIA, manifiesta que el Sr. Victorio Armando AGUILERA falleció en fecha 21/02/2019, acreditándolo con el acta de defunción; se presenta en calidad de hijo, que acredita con acta de nacimiento y copia de documento de identidad; e informa que se ha abierto juicio sucesorio caratulado "AGUILERA VICTORIO ARMANDO S/ SUCESION INTESTADA" EXP 338732/19.

6.- Luce agregada (act. del 04/11/2019) Auto interlocutorio N° 187 de fecha 11/10/2019 que RESUELVE: "*1. Declarar en cuanto ha lugar por derecho que por fallecimiento de AGUILERA VICTORIO ARMANDO, le suceden sin perjuicios de terceros, como únicos y universales herederos, sus hijos: NELSON NORBERTO AGUILERA DNI N° 28.915.769, CECILIA EUGENIA AGUILERA DNI N° 26.350.579, ELISA EUGENIA AGUILERA DNI N° 27.907.183 y EUGENIA MAYRA AGUILERA DNI N° 36.305.833 y la cónyuge supérstite ELDA NORMA MANSILLA, DNI N° 10.168.795 en lo que respecta a los bienes propios si los hubiera, dejándose a salvo los derechos que como socia y miembro de la*

*sociedad conyugal le corresponden a ELDA NORMA MANSILLA reconociéndoles la posesión de la herencia ministerio legis. ...".*

Así también, adjunta ESTUDIO DE ANTECEDENTES SOBRE TITULARIDAD Y CONDICION CATASTRAL del inmueble objeto de litis.

7.-Luce agregado Informe de Dominio de la DGRPI (22/07/2020).

8.-En fecha 01/12/2020 acompaña informe de colindantes expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

9.-Por decreto del día 23/04/2021 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de MAESTRALE S.A CONSTRUCTORA INMOBILIARIA, COMERCIAL, INDUSTRIAL, FINANCIERA Y AGROPECUARIA o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitará según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC).

10.-En fecha 19/05/2021 se diligencia vía Tramix oficios dirigidos a Fiscalía de Estado y a la DGRPI. Obrando en fecha 30/06/2021 constancia de diligenciado ante la Fiscalía de Estado.

11.-En fecha 26/07/2021 obra constancia de diligenciamiento de oficio dirigido a la municipalidad de Cortaderas, artículo 914 CPCC.

12.-En actuación del 23/08/2021 obra acompañada acta de constatación de la colocación del cartel indicativo del inicio de este proceso realizada por la Juez de Paz de Villa Larca.

13.- Se diligencia vía Tramix oficio dirigido a la DGRPI (act. de 08/09/2021).

14.-En fecha 13/09/2021 y 22/03/2022 obra cedula de notificación diligenciada dirigida a la demandada.

15.-En fecha 23/03/2022 se diligencia vía Tramix oficio dirigido a la DGRPI.

16.- Por decreto fechado el 06/06/2022 se ordena dar por perdido el derecho dejado de usar de contestar demanda y ofrecer pruebas a la parte demandada.

17.- El RGPI informa que en el día 11/05/2022 se toma razón en Forma Definitiva de lo ordenado en el presente oficio, conforme lo dispuesto por el Art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre la Parcela A del Plano de Mensura N° 4/132/80 con Superficie de 3386,75 m<sup>2</sup>. Datos de Inscripción: Tomo 231 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 409 - Número 5806 (constancia del 23/08/2022 obra respuesta del oficio librado a la.-

*Poder Judicial San Luis*

18.-Obra adjunta constancia de exhibición de edicto en la municipalidad de Cortaderas por el termino de ley (08/09/2022).

19.-En fecha 12/09/2022 se ordena librar oficio a RENAPER a fin que informen el último domicilio y números de documento de los Sres. Edgar Rigoberto PARDINI y Ricardo PARDINI (colindantes). Obrando respuesta en fecha 26/12/2022.

20.- Se agregan publicaciones de edictos en El Diario de la República y en el Boletín Oficial, por el tiempo de ley (20/12/2022).

21.- En fecha 01/03/2023 el oficial notificador de San Luis devuelve sin diligenciar cedula de notificación dirigida al colindante Edgar Rigoberto Pardini.

22.- La actora acompaña (12/06/2023) comprobante de envío de cartas documento debidamente diligenciadas a los Sres. Ricardo PARDINI y Rigoberto Edgar PARDINI (colindantes).

23.- En fecha 07/08/2023 se diligencia vía Tramix oficio dirigido al Registro Público de Comercio a fin de que informe último domicilio y/o quien y/o quienes constituyen la sociedad, dando nombre completo, DNI y domicilio de cada uno de los componentes de la sociedad MAESTRALE S.A CONSTRUCTORA INMOBILIARIA, COMERCIAL, INDUSTRIAL, FINANCIERA Y AGROPECUARIA, quien contesta en fecha 01/09/2023 informando que dicha sociedad NO se encuentra inscripta ante el Registro Público de Comercio de la ciudad de San Luis.

23.- En fecha 06/10/2023 se ordena producir información sumaria en los términos del artículo 145 del CPCC respecto de la demandada MAESTRALE S.A. CONSTRUCTORA INMOBILIARIA COMERCIAL, INDUSTRIAL, FINANCIERA Y AGROPECUARIA: En fecha 24/06/2024 se diligencia vía Tramix oficio al RPC de Villa Mercedes contestando el 02/07/2024 que la sociedad que rige bajo la denominación "MAESTRALE S.A. CONSTRUCTORA INMOBILIARIA COMERCIAL, INDUSTRIAL, FINANCIERA Y AGROPECUARIA NO se encuentra inscripta por ante este Registro Público de Comercio. Mediante OFR 296036/8 la jueza de Paz de Naschel recaba información acompaña acta: "...me constituyo en el

domicilio mencionado, y procedo: A consultar a una vecina que vive en frente del lugar, Sra. BEATRIZ ANDINO D.N.I. 13.676.086 domiciliada en Francisco de la Mota N° 570- Villa Elena, quien me manifiesta que NO TIENE CONOCIMIENTO DE ESA CONSTRUCTORA, QUE VIVE EN ESE DOMICILIO DESDE HACE MAS DE SESENTA AÑOS, Y QUE DESCONCE QUE EN ALGUN MOMENTO HAYA FUNCIONADO ESA CONSTRUCTORA ALLI, Y QUE NO SABE DE SU EXISTENCIA. En el inmueble con la dirección mencionada, no vive nadie. Se observa en estado de abandono.”

24.- En fecha 02/12/2024 la Dra. Cecilia Natalia MACIAS, Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la Tercera Circunscripción Judicial con asiento en la Localidad de Concarán, en los términos del Art. 917 del CPCyC asume participación en los presentes obrados en representación de los ausentes.

25.- En fecha 14/02/2025 acompaña oficio y constancia de exhibición de edicto en la municipalidad de Cortaderas.

26.- Obra respuesta de oficio librado a la Dirección Provincial de Catastro Y Tierras Fiscales (10/03/2024): “...*En referencia al pedido de informe del plano 04-132-2008. Se comunica: Que en el inmueble que se está afectando por el plano antes mencionado, identificado tributariamente 13-530188, 530189, 530190, 530191, 530192, 530193 como padrón origen. NO Registra nueva afectación y/o superposición/modificación posterior del plano al día de la fecha. 24 de febrero de 2020*”. Contiene también informe de colindantes.

27.-En fecha 20/03/2025 el Sr. Agente Fiscal contesta la vista conferida para que se expida sobre la información sumaria rendida sobre la parte demandada, manifestando que no tiene objeciones que formular a la misma.

28.- Se dispone aprobar la información sumaria rendida en autos respecto del demandado MAESTRALE S.A. CONSTRUCTORA INMOBILIARIA COMERCIAL, INDUSTRIAL, FINANCIERA Y AGROPECUARIA (27/03/2025).

29.-En fecha 25/04/2025 obra cedula de notificación diligenciada dirigida al Sr. Edgar Rigoberto PARDINI y/o quien resulte ocupante del domicilio punto cardinal oeste, colindante de la demandada.

30.-En fecha 16/05/2025 se abre el juicio a pruebe.

*Poder Judicial San Luis*

31.-En fecha 24/07/2025 en audiencia preliminar se provee la prueba ofrecida.

32.-En fecha 08/08/2025 digitalización de respuesta a oficio librado a la Comisaria de Cortaderas.

33.- Se digitaliza (18/08/2025) la respuesta de oficio librado a la Municipalidad de Cortaderas que informa que,: *"...según los registros obrantes en esta Municipalidad, el inmueble ubicado en calle Francisco de la Mota s/n esquina calle pública, en la localidad de Villa Elena - Partido Cortaderas, figura como propiedad de la firma MAESTRALES SACI C.I.F. y A. Asimismo, se deja constancia que no se registran pagos realizados a la fecha en concepto de tasas o servicios municipales correspondientes al mencionado inmueble."*

34.- En fecha 30/10/2025 obra respuesta de oficio librado a la COOPERATIVA CORTADERAS DE SERVICIO PUBLICOS LIMITADA: *"informando que el inmueble sujeto a usucapión en autos, ubicado en calle Francisco de la Mota s/n esquina calle publica s/nombre de la Localidad de Villa Elena- Partido de Larca no se encuentra dado de alta en el servicio de agua que brinda esta cooperativa, ni a su vez se encuentra registro en nuestra dependencia a nombre del actor de la presente causa, por lo que no existen tasas y consumos correspondientes al inmueble.".-*

35.- En fecha 05/11/2025 adjunta informe de dominio actualizado, informe de la Dirección Provincial De Catastro Y Tierras Fiscales: *"...El inmueble que se está afectando por el plano 04/132/2008, identificado tributariamente con padrón 13-530188, 530189, 530190, 530191, 530192 Y 530193: NO Registra nueva afectación y/o modificación posterior del plano hasta la fecha."*. Libre deuda municipal sobre los padrones 530.188, 530.189, 530.190, 530.191, 530.192 y 530.193. Boleta de facilidad de pago emitida por DPIP con la constancia de pago.

36.- Mediante OFR 296036/10 se lleva a cabo la inspección ocular ordenada en autos, obrando en fecha 12/11/2025 el acta de reconocimiento realizada por la Jueza de Paz de los partidos de Larca y de La Estanzuela, acompaña material fotográfico y videoregistración. Informe de la prueba producida. Clausura de la

etapa de prueba. Actora alega in voce.

37.- En fecha 03/03/2026 acompaña libre deuda emitido por la DPIP.

38.- En fecha 11/03/2026 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la presente causa en dicho estado.

**CONSIDERANDO:** I.- Preliminarmente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccdts, del C.C.C.N.; se requiere un plazo de posesión de 20 años, y la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.). La Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiente puede lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido. (Lydia E. Calejari de Grosso-USUCAPION, Tercera Edición- Ed. Rubinzal-Culzoni, p.341). El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: corpus y animus domini. En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa [corpus (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el corpus o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10-4-84, Copati, Daniela y otros c/, Rolando, Juan M.", L.L. 1985-A-14)] acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini) actual, anterior y especialmente que se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA, "Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal", A. y S.1997-II1091.-), establecido en veinte años.

La acreditación del corpus y del animus domini debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el

## *Poder Judicial San Luis*

caso concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal”, Cám. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92).

En el proceso de usucapión la prueba debe ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público.

Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.

II.- Sentado ello, corresponde ingresar al análisis de la pretensión de la actora, esto es, la declaración de adquisición del dominio por prescripción veinteañal del inmueble objeto de autos.

La acción de prescripción adquisitiva veinteañal, como legalmente corresponde al supuesto acreditado según informe de dominio e informe catastral, es dirigida en contra de MAESTRALE S.A CONSTRUCTORA INMOBILIARIA, COMERCIAL, INDUSTRIAL, FINANCIERA Y AGROPECUARIA o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

III.-Determinada así la legitimación pasiva e ingresando al análisis de los requisitos legalmente requeridos para la procedencia de la pretensión promovida, conforme los antecedentes invocados, a la luz del cuadro probatorio conformado en autos, entiendo que la pretensión del actor debe prosperar. Ello, por las consideraciones que infra expongo.

El actor manifiesta que el inmueble objeto de este juicio le corresponde al Sr. Victorio Armando AGUILERA por la toma y apropiación que hizo de dicho inmueble abandonado por su dueño en el año 1982 y que continuó hasta la actualidad mediante una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño.

IV.- Corresponde meritar las pruebas ofrecidas y arrimadas al juicio. El análisis de ellas forma un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.

Con relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado la siguiente **DOCUMENTAL:**

Constancia de libre deuda municipal.

Informe de Dominio emitido por la DGRPI.

Informe catastral que NO AFECTA INMUEBLES FISCALES.

Libre deuda emitido por la DPIIP área rentas.

Certificado de avalúo.

En fecha posterior acompaña informe catastral de que el plano de autos no ha sufrido superposiciones y/o modificaciones.

Informe de colindantes.

**Con relación a la prueba testimonial** los testigos ofrecidos deponen en la audiencia de vista de causa

El testigo Miguel Mariano PRADO: Preguntado por las generales de la ley afirma que no le comprenden. Para que diga el testigo, ¿de dónde conoce al actor?: *"Del Pueblo, no vecinos, pero estamos ahí en el pueblo."* ¿Conoce el predio objeto de este juicio?: *"Sí lo conozco."* Para que diga, ¿cuáles son sus límites y como están demarcados?: *"Está cerrado con alambre."* ¿Quién ocupa en la actualidad el terreno?: *"Está Nelson."* ¿Desde qué año?: *"Desde que año no sé... desde que lo conozco está él ahí... de 20 años más o menos."* ¿Sabe si hubo alguna intromisión, algún conflicto judicial, alguna exposición con relación a este terreno?: *"No, la verdad no."* ¿La posesión que tiene Nelson en este terreno es conocida por todo el pueblo?: *"Sí, la verdad conocida por el pueblo."* ¿Qué actividad hace Nelson o hacia su padre en el predio?: *"Yo vi que tenía frutales."* ¿Antes de Nelson quién lo tenía?: *"El papá."* ¿Vos al padre lo conoces en ese inmueble desde qué tiempo?: *"Desde que tengo uso de razón ha estado él ahí."* ¿Qué edad tienes hoy?: *"30 años."* ¿Ya estaba el papá de él ahí?: *"Sí."*

## *Poder Judicial San Luis*

¿Y continúa Nelson? Asiente. ¿Está cerrado en todo su perímetro?: *"Está cerrado, sí."* ¿Sabe si Nelson tiene hermanos?: *"Sí tiene hermanos. Tres más".* ¿Ahora Nelson qué actividad tiene ahí?: *"Frutales, continúa con eso".*

Segundo testigo. Julio Fabián RODRÍGUEZ: Declara que las generales de la ley no le comprenden. Dice haber conocido a Victorio Armando AGUILERA y a Nelson Norberto AGUILERA lo conoce, es hijo de Victorio. ¿Sabe donde vivía el Sr. Victor Armando AGUILERA?: *"Sí, vecino de mi casa, a dos cuadras... a dos casas de mi casa".* ¿Conoce el predio que él habitaba? *"Sí."* ¿Cómo está cercado ese predio?: *"Con tejido tela."* ¿Hace cuánto tiempo que lo conocías al Sr. AGUILERA y a Nelson?: *"Toda la vida. Desde que tengo memoria lo he visto ahí".* -dice tener 43 años-. En todo este tiempo, ¿hubo alguna intromisión, algún juicio alguna exposición policial, algún litigio con relación al inmueble?: *"No, que yo sepa no."* ¿Puede decir que actividades hacía el Sr. AGUILERA en el predio?: *"Tenía frutas, siempre estaba trabajando ahí, lo cerró con tela, yo siempre lo veía estaba haciendo cosas, poniendo plantas frutas."* ¿Tenes idea o algún recuerdo si alguna persona haya reclamado derechos sobre el terreno?: *"No, no nunca, yo nunca vi a mas nadie que no sea él".* En estos 43/44 años, ¿sabes si el Sr. Aguilera o sus sucesores abandonaron el terreno?: *"No, no."* ¿Esta posesión era conocida por todo el pueblo?: *"Sí, si todo el pueblo sabe que él estaba ahí."*

El testigo Gonzalo Javier Aparicio RODRÍGUEZ. Dice no comprenderles las generales de la ley, conocer al Sr. Nelson y a sus hermanos, y haber conocido a su padre. Cómo conocía a Victorio Aguilera y a los hijos?: *"Somos gente del pueblo, nos ubicamos nada más."* ¿Sabe cuál es el inmueble objeto de este juicio?: *"Sí, un terreno en Villa Elena, está en una esquina sobre la única calle asfaltada y la otra de tierra.".* ¿Cómo está limitado el terreno?: *"Con tela olímpica, tela de metro, metro treinta y una tranquera, postes de cemento."* ¿Quiénes son los dueños?: *"Toda la vida lo tuvo el padre del muchacho, siempre que pasábamos, cuando íbamos al arroyo siempre sabía estar él, según yo es de él."* ¿Desde cuándo estaba el padre de Nelson en el predio?: *"Según yo,*

*siempre; desde chico... mucho... Lo cerró él, poniendo plantas, creo que tenía una huerta*"[Dice tener 37 años, que siempre vivió en Cortaderas, que siempre vio a la familia AGUILERA]. ¿Sabe de algún pleito sobre el inmueble?: *"No, la verdad ni idea."* ¿Sabe si en algún momento la familia Aguilera abandonó el predio?: *"No, tampoco"*. ¿Sabe si la posesión sea pública a conocimiento del pueblo?: *"Yo creo que sí, supuestamente está como aceptado que está él ahí."* El testigo Mario Antonio APARICIO afirma que no le comprenden las generales de la ley; que conoce al actor, a sus hermanos y al padre. Para que diga, ¿de donde conocía al Sr. Víctor y a su familia?: *"Somos vecinos, viven cerca de mi casa."* ¿Conoce el predio objeto de este juicio?: *"Sí, calle de la Mota s/n y la otra no sé cómo se llama, en la localidad de Villa Elena."* ¿Cómo está cercado el predio?: *"Con alambre y tela"*. ¿Sabe quiénes son los dueños o poseedores?: *"Del tiempo que se del abuelo de ellos de la familia. Pusieron tela, alambrado para la parte del lado de la derecha."* ¿Hace cuánto tiempo están ellos en ese terreno?: *"Yo tengo 60 años, debe ser como 40 años, antes tenía un caballo el abuelo de ellos"*. ¿Sabe de alguna intromisión, pleito, litigio, sobre el terreno?: *"Que yo sepa no"*. ¿Sabe si alguien se presentó alegando mejor derecho?: *"No, no, ni idea."* ¿Puede decir si la posesión era conocida por todos?: *"Sí, pienso que sí, sí... lo conocen de años"*. Cuando falleció Victorio, ¿quién continuo con la posesión?: *"La familia calculo."* ¿Puede decir si en todo este tiempo la familia abandonó este predio?: *"No."* Entre las mejoras, Ud. dice: cerrado con tela y alambre...¿hay otra mejora, alguna construcción?: *"La verdad paso por la calle no tengo idea si hay construcción ahí adentro, no sé si hicieron arreglos. Hay plantas. Frutales no, me parece que no. La verdad yo vivo antes de ahí, no paso por ahí."*

En fecha 05/11/2025 la Sra. Paola Lorena ADARO, Jueza de Paz de los partidos de Larca y de La Estanzuela, realiza la inspección ocular ordenada en autos, la cual se encuentra acompañada en fecha 12/11/2025: *"...en compañía del Sr. AGUILERA NELSON NOLBERTO, DNI.Nº 28.915.769 y de la Sra. BRAVO ALEJANDRA MERCEDES, DNI.Nº 22.109.338, autorizados para intervenir con el diligenciamiento del presente (oficio 28897625/25), nos constituimos en el*

## *Poder Judicial San Luis*

*inmueble ubicado en calle Francisco de la Mota s/n, esquina calle Publica s/n, de Villa Elena, de la Localidad de Cortaderas, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, según plano N° 4/132/08; con el fin de dar cumplimiento con lo ordenado, procedo a constatar, en compañía de los mencionados, quien abre y me invita a pasar es el Sr. Aguilera Nelson, tal como se observa en las filmaciones que se adjuntan al presente, del lado Norte entre los puntos A - B y del lado Este, entre los puntos C - D, se encuentra cerrado con tejido romboidal y postes de cemento; entre los puntos B - C, una tranquera de madera con cadena y candado, es el único ingreso; del lado Sur, entre los puntos D - E, se encuentra cerrado por postes, varillas cuadradas, tres (3) hilos de alambres de pugas y dos (2) hilos de alambres lisos; del lado Oeste, entre los puntos E - A, se encuentra cerrado por postes de cementos, varillas cuadradas, dos (2) hilos de alambres de pugas y tres (3) hilos de alambres lisos; se observa tres (3) construcciones de ladrillos y cemento sin terminar, una (1) parrilla terminada de ladrillos y cemento, un (1) animal yeguarizo y el cartel indicativo a la vista de quien transite pero no en condiciones legibles ya que se encuentra roto. El inmueble se encuentra limpio con arboles propio del lugar pudiendo recorrerlo sin inconvenientes. No se encontró personas mayores ni menores viviendo..." . adjunta fotografías y videofilmacion.*

A esta altura del desarrollo corresponde destacar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la doble publicación por edictos en El Diario de la República y en el Boletín Oficial.

Que la prueba producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto la actora posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible.

V. Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea continua, pública e ininterrumpida. En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos como tener construcciones, cerramiento perimetral, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrúa Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese Biocca NNF 91013227).

En autos, los actores han demostrado en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto que satisface el tiempo de posesión continuada por más de veinte años, en forma pública y pacífica sobre el inmueble, legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la parte actora el año 1982 fecha en la que el Sr. Victorio Armando Aguilera toma y se apropia del inmueble abandonado por su dueño, lo que no ha sido contradicho por testigo alguno, sino confirmado por ellos.

VI.-COSTAS Y HONORARIOS: Respecto de las costas entiendo equitativo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art.68 del C.P.C.C.), e imponer las mismas a la parte actora, quien se ve beneficiada con el presente proceso.

Atento a los trabajos efectuados en autos y conforme las pautas brindadas por

## *Poder Judicial San Luis*

los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014, corresponde regular los honorarios devengados por los profesionales intervinientes: Luis Alberto ANGELI (apoderado), Juan Carlos CALABRIA (patrocinante), y Dana Sol TORRES (patrocinante), en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso, en forma conjunta, correspondiendo el 50% al Dr. ANGELI, y el 50 % restante a los Dres. CALABRIA y TORRES, en partes iguales; con más el 40% para el primero de los profesionales citados por su doble actuación; asimismo deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. para quien resultare estar incluido en la categoría de Responsable Inscripto.

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren Poder Judicial San Luis abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente. –

Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y ccdts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccdts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.-HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que **Nelson Norberto AGUILERA**, D.N.I. N° 28.915.769, CUIL 20-28915769-8, nacionalidad argentina, fecha de nacimiento 22/12/1981, estado civil casado con Cintia Miryam Sosa D.N.I. N° 28.580.385, ambos con domicilio en Calle Los Paraísos s/n. Cortaderas, San Luis; **Cecilia Eugenia AGUILERA**, D.N.I. N° 26.350.579, CUIL 23-26350579-4, nacionalidad argentina, fecha de nacimiento 28/05/1978, estado civil soltera, con domicilio en B° 14 Viv. Casa 9, Cortaderas, San Luis; **Elisa Eugenia AGUILERA**, D.N.I. N° 27.907.183, CUIL 27-27907183-8, nacionalidad argentina, fecha de nacimiento 20/09/1980, estado civil soltera, con domicilio en calle Deutrellepont, Cortaderas, San Luis; **Eugenia Mayra AGUILERA**, D.N.I. N° 36.305.833, CUIL 27-36305833-2,

nacionalidad argentina, fecha de nacimiento 27/01/1992, estado civil soltera, domiciliada en calle Eugenia Deutrepont, Cortaderas, San Luis; **Elda Norma MANSILLA**, D.N.I. N° 10.168.795, CUIL 27-10168795-9, estado civil viuda, nacionalidad argentina, fecha de nacimiento 07/12/1953, domiciliada en calle Eugenia Deutrepont, Cortaderas, San Luis; han adquirido, por prescripción adquisitiva veinteañal, en condominio y partes iguales, la propiedad sobre el inmueble ubicado en calle Francisco de la Mota s/n esq. calle pública S/N°, de la localidad de Villa Elena, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que de conformidad al plano confeccionado por el Agrimensor Luis Enrique Ibarra y registrado en la Dirección de Catastro bajo el Número 4/132/08 el 5 de diciembre de 2008, se designa como PARCELA "A", con las siguientes **MEDIDAS**: Punto A-B: 65,46; Punto B-C: 5.46m (ochava); Punto C-D 44,71m; Punto D-E: 69,35m; Punto E-A: 49,36m; y los siguientes **LINDEROS**: NORTE: Calle Francisco de la Mota; ESTE: Calle pública; SUR: Edgar Rigoberto Pardini, Pd.530.030 Rec. Merlo Parcela 6; y OESTE: Ricardo Pardini Pd. 530.028 Rec. Merlo Parcela 4; lo que encierra una **SUPERFICIE** de: TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS. El dominio de dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad al Tomo 3 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 88, Número 320, y se encuentra empadronado en la Dirección de Catastro bajo los siguientes números 530.188, 530.189, 530.190, 530.191, 530.192 y 530.193, Receptoría Merlo.-

2.- Imponiendo las costas a la parte actora; por lo considerado.

3.-Regular los honorarios devengados por los Dres. Luis Alberto ANGELI, Juan Carlos CALABRIA y Dana Sol TORRES, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; en forma conjunta, y en las siguientes proporciones: 50% para el Dr. ANGELI, con más el 40% por su doble actuación; y el 50 % restante para los Dres. CALABRIA y TORRES, en partes iguales; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a la condición fiscal del/os profesional/es referidos.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

## *Poder Judicial San Luis*

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.

4.- Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis [www.justiciasanluis.gov.ar](http://www.justiciasanluis.gov.ar) y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

5.- Disponer el LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE LITIS ordenada en los presentes autos e inscripta en esa repartición conforme lo dispuesto por el art. 1.905 del C.C.C.N. sobre la Parcela A del Plano de Mensura N° 4/132/08, con Superficie de 3386,75 m<sup>2</sup>. Datos de Inscripción: Tomo 231 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 409 - Número 586.

6.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

7.- Oportunamente, córrase vista al O.C.T.J., a sus fines.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE. PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHÍVESE.

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA - Juez – Juzgado Civil, Comercial, Ambiental y Laboral N°1, Cfr. Ley Nac. 25506; Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico, no siendo necesaria la firma manuscrita. -

# PODER JUDICIAL SAN LUIS

## PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 296036/16 - AGUILERA NELSON NORBERTO Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL

Actuación: 400120 - 30584206/26 - SENTENCIA DEFINITIVA N°109

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 18 páginas.

Fecha firma **20/07/2026 19:43**

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>).-



MOISES BENITO FARA  
JUEZ/A  
JUZGADO CIVIL  
COMERCIAL  
AMBIENTAL Y LABORAL  
N°1 - CON