

EXP 344986/19

"ARRIETA MARIA JUANA Y OTRO C/ GARCIA HUMBERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: SESENTA Y CUATRO

Villa Mercedes (S.L.), veintitres de abril de dos mil veintiséis.

AUTOS: "ARRIETA MARIA JUANA Y OTRO C/ GARCIA HUMBERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", Expte. N° 344986/19, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva.

Y VISTO: Que en fecha 29/07/19 se presentan el Sr. **ROQUE NICOLAS LESCANO** DNI 11955947 y la Sra. **MARIA JUANA ARRIETA** DNI 10640844 con domicilio en calle Nelson 498, ciudad, con el patrocinio letrado de la Dra. Analía M. Sosa, Mat. N° 1723, promoviendo formal demanda de posesión veinteañal, en contra del Sr. **GARCIA HUMBERTO** y/o sus sucesores, respecto del inmueble individualizado en el plano de mensura N° 3/128/19, el cual tiene una superficie de 264,52 m². Agrega y ofrece prueba.

Que en fecha 22/02/2021 se provee la demanda dándosele al juicio trámite ordinario y se ordena practicar el traslado de la misma en contra de **HUMBERTO GARCIA** y/o sus Herederos.

Que atento las constancias del expediente, se notificó la demanda mediante edictos en el Boletín Oficial y en un diario local, de conformidad a lo normado por el art. 911 del CPC, emplazando a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble para que comparezcan a tomar la intervención que les corresponda, constancias obrantes en actuaciones de fechas 17/05/2021 y 05/07/2021.

Que atento no haber comparecido los demandados notificados por edictos se dio intervención a Defensoría de Ausentes (conf. Act. 05/07/2021 y 09/08/2021).

Que en fecha 19/05/2023 estando a las circunstancias de la presente causa y de conformidad a lo normado por los arts. 360 bis y 360 del CPCCSL, se designa audiencia para el día 28/07/2023, la que se recepciona en la fecha indicada y existiendo hechos controvertidos se efectúa la apertura a prueba por el término de cuarenta días.

Que se encuentra agregada la prueba documental acompañada en ocasión de interponer demanda (art. 333 CPCCSL) y se recepcionó el resto de la prueba ofrecida por los promovientes, colectándose la misma en el respectivo “cuaderno” atento al trámite de ordinario propio impreso al juicio (conc. art. 380 CPCCSL).

Que, clausurado el periodo de pruebas en fecha 04/08/2025, se ponen los autos en la Oficina para alegar, haciendo lo propio la parte actora.

Que, en fecha 30/10/2025 se ordena autos para sentencia, y se efectiviza el pase oportunamente, recibiendo el suscripto las actuaciones a despacho, a sus efectos.

Y CONSIDERANDO: I. 1º) Que los actores se presentan promoviendo demanda ordinaria tendiente a obtener la ADQUISICIÓN DE DOMINIO POR POSESIÓN VEINTEAÑAL respecto del inmueble ubicado en Calle Nelson N° 498, de la ciudad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera, Provincia de San Luis, anotado a nombre de Humberto García L.E. N° 6.634.578, el cual se encuentra inscripto al Tomo 106 de Pedernera, Folio 92, N° 13028, inscripción 2da, bajo el padrón 753.688, y que conforme plano de mensura N° 3/128/19, registra la parcela N° 25 de la Manzana 1213. Manifiestan expresamente que detentan la posesión pública, pacífica e ininterrumpida desde el día 5 de marzo del año 1986, fecha en que suscribieron un boleto de compraventa con el Sr. José Estrada, quien a su vez lo había adquirido del titular registral. Refieren que en el inmueble han desarrollado su vida familiar por más de 33 años, realizando reparaciones de todo tipo, construyendo su vivienda y cerrando el predio con muros y tapias. Agregan prueba documental y dejan ofrecida la demás que hace su derecho.

II. Que de la prueba ofrecida y colectada surge que:

Se tuvo por agregada la documental acompañada a la demanda, la cual no fue impugnada ni desconocida. En detalle: copia de DNI de los peticionantes, plano de mensura N° 3/128/19 visado por la Dirección Provincial de Catastro, comprobantes de pago de Obras Sanitarias, de impuesto inmobiliario y de tasas municipales, boleto de compraventa original de fecha 05/03/1986 y copia de poder general para juicios.

Informe de Dominio RPI indicando la titularidad del inmueble objeto de usucapión, siendo Titular Registral el Sr. GARCIA HUMBERTO. Obrante en actuación de fecha 03/03/2020.

Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (DPIP) donde informa que NO afecta inmuebles fiscales. Obrante en actuación de fecha 02/03/2020.

Plano de Mensura N° 3/128/19.

Estudio de antecedentes obrante en actuación de fecha 02/03/2020.

Prueba testimonial: surge de las declaraciones de los testigos Víctor Hugo Paredes, Severo Cristino Rosales, Vanesa Salinelli y Héctor Ramon Agustin Ascuá, quienes en forma coincidente manifestaron que conocen a los actores "de toda la vida" o por ser vecinos de hace décadas y que estos ocupan el inmueble de calle Nelson 498. Destacaron que el Sr. Lescano y la Sra. Arrieta construyeron la vivienda principal alrededor de los años 1990/1991, realizaron el cierre perimetral con tapiales y más recientemente edificaron un departamento en el fondo para su hijo, ejerciendo la posesión de forma pública, pacífica e ininterrumpida sin que nadie reclamara el bien.

III. 1º) Que los solicitantes al promover la demanda y en actuaciones posteriores acompañaron la documentación contemplada por la Ley 14.159 art. 24 y mediante la prueba rendida han demostrado las condiciones generales inherentes a la viabilidad y procedencia de prescripción adquisitiva en el caso.

2º) Que los promovientes poseen capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 22, 1897 y 2551 CCyCN.

3º) Que el bien en cuestión es susceptible de ser adquirido por prescripción (Arts. 1883, 1887, 1897 CCyCN).

4º) En fecha 26/07/2022 y 03/10/2022 obra adjunta contestación de oficio del RPI donde manifiesta haber tomado razón de la anotación de litis

En fecha 24/06/2021 se acompañaron los edictos de ley. Que a fecha 28/02/2020 y 02/03/2020 obra contestación de oficio de Secretaría Electoral Judicial. Que en fecha 26/07/2021 compareció Defensoría Civil. Asimismo se notificó por cédula al domicilio (informado por Secretaría Electoral) del titular registral (conf. OFR 344986/4), y se libró oficio al RJU informando que no se ha iniciado proceso sucesorio a su nombre.

Según constancias de autos se cumplimentó con lo dispuesto por arts. 914, (citación a Provincia en fecha 12/08/2021, a Municipio en fecha 19/08/2021; y a colindantes en fecha 23/08/2021.

Se cumplimentó con la colocación de cartel según art. 916 CPCCSL

(conf. act. de fecha 07/06/2021).

Se cumplimentó con la medida de inspección judicial in situ según art. 918 CPCCSL (conf. act. de fecha 20/11/2024). Allí se constató que *“Se trata de una casa, con rejas y portón para su ingreso. Que en la parte delantera hay un garaje abierto con techo de chapa y un pequeño patio. Al ingresa a la vivienda se puede observar una cocina comedor, tres habitaciones, dos baños, un lavadero y patio. Asimismo se observa un departamento independiente el cual consta de cocina, baño y una habitación. Respecto los servicios del inmueble, el mismo consta de luz eléctrica, red de cloacas, agua corriente, gas natural. Que las construcciones son medianamente nuevas y en buen estado de conservación”*.

Que los actores pagaron la tasa de justicia pertinente. Asimismo acompañaron libre de deuda inmobiliario, según surge de actuación de fecha 19/11/2020.

5°) Que los actores han probado haber ejercido la posesión pretendida de modo legítimo, esto es “animus domini” sobre el inmueble a usucapir, de forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, observándose el plazo de ley (art. 4015 Cód. Civ, actuales 1899, 2565 CCyCN), ejerciendo actos posesorios tales como reparaciones de todo tipo, construcción de la vivienda principal y de un departamento en el fondo, cierre perimetral con muros y tapiales, y el pago periódico de impuestos y servicios; por lo que tengo por cierto que se han comportado como dueños exclusivos del inmueble por veinte años hasta la presentación de la demanda.

“Tiene dicho esta Sala que la prueba de la posesión comprende no sólo el “animus”, representado en este caso por el pago de impuestos a nombre del titular registral demandado, sino por el “corpus”, es decir, el elemento material constituido -entre otros actos- por la residencia efectiva en el inmueble a prescribir sin reconocer a ningún otro como dueño y la realización de actos tales como: construcciones, refacciones, levantamiento de cercos o muros medianeros, plantar árboles, alquilar el inmueble sin rendir cuenta de los alquileres a mandantes ni terceros, etc.; habiéndose mencionado el carácter riguroso y concluyente que debe tener la prueba testimonial cuando la restante prueba ofrecida es más débil, o la necesidad de acreditar por otros medios que no sea el solo testimonio, la posesión continua e ininterrumpida por más de veinte años y hasta la fecha....” (Soler, Alberto y otro/a vs. Sucesores de Raúl Aniceto Macaya s. Prescripción adquisitiva

vicenal/usucapión /// CCC Sala II, Azul, Buenos Aires; 05/04/2018; Rubinzal Online; 2-62393/2017; RC J 2052/18).

6°) Por lo señalado, sin perjuicio de que no compareciese persona alguna que pretenda derechos sobre el inmueble objeto de litis, se ha producido prueba respecto de los extremos necesarios para la viabilidad de la demanda, por lo cual corresponde tener por reconocidos y ciertos los hechos invocados por los actores. (arts. 486, conc. 356 inc. 1° CPCCSL y art. 263 CCyCN).

Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo requerido por los peticionantes, correspondiendo hacer lugar a la pretensión formulada encaminada a adquirir por prescripción adquisitiva veinteñal el inmueble descripto en el memorial de demanda, quedando bajo su exclusiva responsabilidad y con los efectos de ley cualquier error u omisión en denunciar datos necesarios a los efectos de que la litis quedara constituida de otro modo y condiciones.

7°) Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido a los actores por medio de este resolutorio, deberá oficiarse al Registro de la Propiedad Inmueble y demás Organismos que fueren menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones encaminadas a dar la baja de inscripciones anteriores y el alta de la inscripción dominial ordenada, asentando una nueva en su reemplazo a nombre de los actores en la proporción reclamada.

IV. Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumpliméntese con la Resolución N° 16 – STJSL-AA- 2014 (cc. art. 921 del CPCC), quedando a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de la colocación de cartel indicativo previsto en el art. 921 del CPCC.

V. 1°) Que, en materia de gastos y costas causídicas, corresponde que las mismas sean a cargo de los promovientes.

2°) En materia de honorarios, previo a la regulación de los mismos, la profesional interviniente deberá complimentar con lo establecido en el art. 26 L.H. Asimismo, deberá acreditar inscripción por ante DPIP-IIBB y situación tributaria en ARCA (conc. art. 9 y Ley de Honorarios) vigente. Por lo indicado, y normas jurídicas citadas;

RESUELVO: I) Hacer lugar a la demanda de posesión veinteñal

iniciada por la Sra. **ARRIETA MARIA JUANA D.N.I. N° 10.640.844** y el Sr. **LESCANO NICOLAS ROQUE D.N.I. N° 11.955.947**. **II)** Declarar que la Sra. **ARRIETA MARIA JUANA D.N.I. N° 10.640.844** y el Sr. **LESCANO NICOLAS ROQUE D.N.I. N° 11.955.947** adquirieron en fecha 29/07/2019 el dominio por prescripción veinteñal de un inmueble que se encuentra ubicado en esta ciudad de Villa Mercedes sito en calle Nelson N° 498; conforme plano de mensura N° 3/128/19, parcela 25, con superficie total de 264,52 m², medidas D-E= 25,23 m.; E-A= 10,91 m.; A-B= 20,77 m.; B-C= 5,66 m.; y C-D= 6,99 m.; lindando al Norte con calle Edison; al Sur con parcela 7 (plano 3/63/92) de Humberto García padrón 01-753689; al Este con calle Nelson; y al Oeste con parcela 6 (plano 3/63/92 remanente) y parcela 24 (plano 3/44/18) de Humberto García padrón 01-753688; inscripto al Tomo 106 de Pedernera, Folio 92, N° 13028, inscripción 2da, padrón tributario 753.688, receptoría Mercedes, a nombre de Humberto García; nomenclatura catastral de origen Manzana 1213, Sección 4, parcela 6 circunscripción Ciudad de Mercedes. **III)** Ordenar la cancelación de toda registración catastral anterior que pudiere existir vinculada con esta fracción de terreno referenciada y que se proceda a dar el alta de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de conformidad a lo declarado en la presente sentencia, asentando la misma a nombre de la parte actora, debiendo a sus efectos oficiarse a las Reparticiones y Organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones al efecto. **IV)** Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumplimentese con la Resolución N° 16 – STJSL-AA- 2014 (cc. art. 921 del CPCC), quedando a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de la colocación de cartel indicativo previsto en el art. 921 del CPCCSL. **V)** Gastos y costas causídicas a los promovientes, dejando diferida la regulación de honorarios de la profesional interviniente hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite situación tributaria e inscripción ante ARCA y DPIP/IIBB debidamente actualizada. **VI)** Notifíquese.

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 344986/19 - ARRIETA MARIA JUANA Y OTRO C/ GARCIA HUMBERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Actuación: 400120 - 30100087/26 - SENTENCIA DEFINITIVA N°

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 7 páginas.

Fecha firma **23/04/2026 13:15**

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>).-



GEREMIAS PABLO
FEREZ
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL,
COMERCIAL Y
AMBIENTAL N° 2 - VM.