

EXP 375179/21

"CATTANEO JUAN FACUANDO, CATTANEO MARIA LAURA C/ ROSSO GUSTAVO CESAR S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 185/2024

San Luis, veinticuatro de octubre de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "EXP 375179/21 "CATTANEO JUAN FACUANDO, CATTANEO MARIA LAURA C/ ROSSO GUSTAVO CESAR S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA",, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva de los que resulta.

RESULTA:

1) Que en actuación N°17681929/21 de fecha 07/10/2021 se presenta la Sra. MARIA LAURA CATTANEO, D.N.I. N° 37.504.897, con domicilio real en José Pochetta y Los Puquios, Barrio Eva Perón- Anexo 3, Mza 58, casa sin número Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis y JUAN FACUNDO CATTANEO, D.N.I. N° 38.750.721, con domicilio real en José Pochetta y Los Puquios, Barrio Eva Perón- Anexo 3, Mza 58, casa sin número Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, ambos por derecho propio, ambos con el patrocinio letrado del Dr. QUEVEDO DIEGO EDUARDO y dicen que vienen a promover juicio por posesión veinteañal (usucapión) en contra de GUSTAVO CESAR ROSSO. D.N.I. N°20.543.895, cuyo último domicilio conocido es en calle General Paz esquina Julia Argentino Roca, ciudad de San Luis, Depto. Juan Martín de Pueyrredón, y/ o sus herederos y/o contra cualquiera que se considere con derecho, a fin de que en el momento procesal oportuno haga lugar a la demanda, declare que han adquirido el dominio en condominio por partes iguales, por posesión veinteañal del predio que luego individualizan, oficiándose para su inscripción al Registro de la Propiedad Inmueble y a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, con costas en caso de oposición.

En los hechos, señalan que son poseedores “animus domine” del inmueble ubicado en: Calle José Pochetta y Los Puquios S/N- Barrio Eva Perón- Anexo 3, Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, que se halla individualizado en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio Aguil Mat. 290 C.A.S.L aprobado bajo el N° 1/169/20, con fecha 19-10-2020, y que se encuentra descripto como Parcela 553 del mismo, con una superficie total de 1 ha. 8653,68 mts²., siendo sus límites los siguientes: Norte: Parcela N° 3524 Universidad Nacional de San Luis, Padrón N°998.477 Recep. Capital, plano N° 1/110/15 del punto 1 al 2 en 94.77 mts.; Sur: Calle Los Puquios pavimentada del punto 3 al 4 en 76,67, mts.; Oeste: Calle Juan José Pochetta pavimentada del punto 4 al 1 en 215.33 mts.; Este: Parcela N° 3524 Universidad Nacional de San Luis, Padrón N°998.477 Recep. Capital, plano N° 1/110/15 del punto 2 al 3 en 215,47 mts. Éste inmueble está inscripto en la dirección de Catastro y Tierras Fiscales al Padrón 104.252, Receptoría Capital, Circunscripción Ciudad de San Luis, Cuadrante D3, Sección 7, Manzana -, Parcela -, asimismo posee inscripción dominial ante el Registro de la Propiedad Inmueble a la Matricula N° 1-2.426 R° 6, A 5.

Sobre los antecedentes de la posesión, indican que esta parte se permite hacer una aclaración previa en relación al modo en que se adquirió la posesión del predio antes descripto, ya que si bien se ostenta la posesión del inmueble referenciado precedentemente, el mismo fue adquirido por su difunto padre, Don Juan Antonio Cattaneo, D.N.I. N° 12.125.424, quien penosamente el día 25 de septiembre del año 2021 se fue de este mundo sin haber cumplido uno de sus tantos cometidos y anhelos, el poder regularizar la situación dominial del inmueble que hoy es objeto de la presente causa.

Manifiestan que su progenitor fue quien obtuvo la posesión del mismo y quien durante el lapso requerido por la ley la mantuvo sin interrupción, de manera ostensible y continua. Destacan que la mayor cantidad de prueba se encuentra en cabeza de su padre y consecuentemente a los fines de que el Juzgado tenga un real y acabado conocimiento sobre la fecha y el modo en cómo se adquirió, se mantuvo y se mantiene la posesión que se peticiona, dicen lo siguiente: primer y único poseedor: a) Que de conformidad a los manifestado supra y de anuencia con datos fehacientes informan que su

progenitor Don Juan Antonio Cattaneo ingreso al inmueble objeto de la presente causa, haciendo uso exclusivo y excluyente de la posesión del mismo, el día 01 de septiembre del año 2001, para ese entonces su padre se radico en la ciudad de San Luis en el inmueble objeto de autos de forma permanente, quedando los suscriptos en Villa del Carmen con su madre Doña María Carmen Díaz.

Alegan que en la fecha mencionada su padre entro en la posesión real del inmueble y en los primeros tres o cuatro meses acondicionó el lugar para traerlos a la ciudad de San Luis y convivir todos juntos, vale aclarar que en aquel entonces el predio de autos consistía en un baldío de gran extensión, sin cierre perimetral, con malezas en gran parte, sin mejoras y la vivienda que haría del hogar familiar a medio terminar, ésta se encontraba hasta la altura de lintel, con columnas, sin techo, sin conexión de agua ni luz eléctrica. Que zanjada está situación y una vez que su padre terminó medianamente la vivienda donde habitarían, el resto de la familia viajo hacia la ciudad de San Luis para unirse a su padre y definitivamente radicarse en tal lugar, quedando juntos desde aquel entonces y hasta la fecha. Que una vez arraigados en el inmueble objeto de la presente causa su centro de vida se radico en el mismo y con los años fueron mejorando, produciendo, cultivando y dándole la función social a la tierra.

Expresa que, los primeros años fueron de mantenimiento, pues que la situación económica del país hacia difícil hacer adelantos, sin embargo delimitaron toda la extensión, se pusieron cercos y ramas como límites y para evitar el ingreso de animales y de algún intruso, también plantaron frutales y arboleda en las inmediaciones de la vivienda. Que con el correr de tiempo y con una mejoría económica en el año 2010 lograron hacer adelantos, mejoras y modificaciones en la vivienda que consistieron en: a) refacción casi total del interior de la casa; b) construcción de un living comedor que posee una dimensión aproximada de 9 metros de largo por 3,5 metros de ancho, con techo de chapa, machimbre y varas, se le colocó una puerta de salida y que comunica al patio la misma es de chapa de dos hojas con ventanas de vidrio; c) modificaron la puerta de ingreso a la vivienda, corriéndola de su lugar originario colocándola unos metros más al norte.

Añaden que, en el año 2013 continuaron con la mejoras dentro de la vivienda y para ese entonces hicieron: a) modificación del pasillo interno de la casa; b) construcción de una habitación (dormitorio) más; c) modificación de una ventana interna; d) construcción de una estufa hogar; e) se incorporó un portón de hierro en el ingreso lateral del predio, el cual se mantiene cerrado con cadena y candado, f) se realizó la construcción de una vivienda precaria, la cual es utilizada para fines de solidaridad o en ocasiones para alquiler.

Continúa el relato y dicen que en el año 2015 se construyó un depósito o garaje de block, techo de chapa que posee una extensión aproximada de 3 metros de ancho por 3 metros de largo, el mismo es utilizado para guardar vehículos, herramientas de trabajo, alimentos, materiales de construcción entre otras cosas. Asimismo se logró cambiar los cercos y ramas cerrando todo el perímetro el inmueble con tejido olímpico, postes de cemento, alambre tipo malla, sin embargo penosamente parte del mismo en el año 2019 por actos de vandalismo fue hurtado. Que en el año 2017 realizaron una gran huerta en la cual sembraron y cosecharon tomates, lechuga, legumbres, zanahorias, zapallos, choclos, entre otras verduras, para su riego adquirieron grandes tanques en los cuales acopiaron agua para contar con constante riego, ya que el servicio de agua en ocasiones era cercenado, asimismo adquirieron dos silos en donde acopiaron parte de la producción de la huerta. Que para la misma fecha construyeron un vivero e instalaron dentro de la vivienda un comedor comunitario, al que le pusieron por nombre “San Cayetano”, el mismo funcionó hasta la llegada de la pandemia.

Destacan que, uno de los sueños de su padre fue llevar adelante la bandera de la solidaridad y ese ideal fue el fundamento que le dio origen a la huerta, el vivero y el comedor comunitario, ver a niños y adultos que llegaban a su hogar con una mirada triste y la panza vacía e irse medianamente felices y con un poco menos de hambre, eso a su padre y toda la familia los llenaba el alma. Penosamente al llegar la pandemia, por la razones que todos conocen, el comedor dejó de funcionar, la huerta se secó, su padre enfermó y los suscriptos debieron cargar con el sufrimiento de la familia, lo que finalizó penosamente con el fallecimiento de su padre el pasado 27 de septiembre. Que de más está decir que el predio siempre se ha

mantenido en perfecto estado, bajo su absoluta custodia y como él mismo tiene una extensión relativamente considerable en ocasiones se alquiló parte del predio para acopio y guarda de tierra y ripio, quedando aun actualmente algunos vestigios de tal tarea.

En el punto III.-ACCESIÓN O UNIÓN DE POSESIONES, explican que como han puesto de manifiesto supra, su padre falleció el pasado 25 de septiembre del año en curso, luego de luchar arduamente contra el cáncer, por ello y como anticiparan, se fue de este mundo con la deuda de poder regularizar la situación dominial de su hogar, de su tierra, penosamente está fue una situación que lo tenía hasta más preocupado que su enfermedad, pues su intención categórica era la de poder plasmar en derecho su situación de hecho, para ello en el año 2016 había solicitado la confección de una mensura para tramitar la prescripción adquisitiva, sin embargo por cuestiones económicas no se pudo iniciar tal proceso posesorio y la mensura se venció, ya que como es de público conocimiento la misma tiene una vigencia de dos años, en consecuencia instrumento quedo inútil para aquel hipotético juicio de usucapión.

Señalan que en el año 2020 y con gran sacrificio familiar pudieron juntar el dinero para una nueva mensura, la misma fue aprobada el 19-10-2020, bajo el número 1-169-20 y con ella es que inician la presente acción. Que como último deseo, con sus últimas fuerzas, con sus últimos ahorros y al ver que no lograría iniciar el proceso de usucapión a nombre propio, su padre los llevó al Registro Notarial N° 27, a cargo del escribano Juan Cruz Bertín y el dos de agosto de año 2021, mediante la intervención del notario y cumpliendo con todas las salvedades de ley les cedió y transfirió mediante la Escritura Pública Numero Ciento Cincuenta (150), todos los derechos y acciones posesorias sobre el inmueble objeto de la presente causa, nótese que en el instrumento público que se acompaña al presente libelo como prueba documental, el notario hizo mención especial y especifica en cuanto a que todo lo que se cedía era conforme al plano de mensura número 1-169-20 y que resulta ser también base de la presente acción. Que mediante tal instrumento público se les subrogo legalmente en el lugar de su padre, colocándolos en su mismo lugar, habilitándolos legítimamente para tramitar la prescripción adquisitiva del inmueble cedido y objeto de la presente acción.

Sostienen que, desde luego que reúnen todos los requisitos exigidos para que tenga acogida la unión de posesiones, por aplicación del art. 1901 del C.C.C.N. iniciada por su padre Don Juan Antonio Cattaneo y continuada por los suscriptos, debiendo tener en cuenta expresamente que se ha continuado la posesión original de su autor, conservando las mismas condiciones y calidades.

Sobre los actos posesorios, manifiestan que los suscriptos y su antecesor inmediato en la posesión han efectuado en forma personal, de manera pública y pacífica los siguientes actos posesorios a saber:

a) El 01 de septiembre del año 2001 se procedió a ingresar al predio objeto de la presente causa, desmalezar, limpiar y empezara acondicionar una vivienda que estaba a medio terminar para cohabitar con la familia, asimismo se plantaron frutales y árboles.

b) A principios del año 2002 se radico toda la familia en la vivienda ya terminada por su progenitor y primer poseedor Don Juan Antonio Cattaneo.

c) Que en el año 2004 se logró cerrar precariamente toda la extensión del inmueble, con cercos, ramas, algunos pocos postes y un alambre muy precario, pero sin embargo el inmueble objeto de autos quedó perfectamente delimitado.

d) En el año 2006 se solicitó el suministro de energía eléctrica. Desde ese momento el inmueble quedo con provisión constante de energía eléctrica, ya que por aquellos años en el lugar donde está radicado el inmueble objeto de la presente causa era muy difícil obtener suministro eléctrico, ya que estaba alejado del ejido urbano.

e) En el año 2010 se hicieron adelantos, mejoras y modificaciones en la vivienda que consistieron: a) refacción de la casa; b) construcción de un living comedor de aproximadamente 9 metros de largo por 3,5 de ancho, con techo de chapa, machimbre y varas, con una puerta de salida al patio de chapa de dos hojas; c) modificación de la puerta de ingreso a la vivienda.

f) En el año 2013 se continuo con la mejoras dentro de la vivienda y para ese entonces se hizo: a) modificación interna del pasillo de la casa; b) construcción de una habitación (dormitorio) más; c) modificación de

una ventana interna; d) construcción de una estufa hogar; e) se puso un portón de hierro en el ingreso lateral del predio, el cual se mantiene con cadena y candado, f) se realizó una construcción precaria la cual es utilizada para fines de solidaridad o en ocasiones para alquiler.

g) En el año 2015 se construyó un depósito o garaje de block, techo de chapa con una extensión aproximada de 3 metros de ancho por 3 metros de largo, el mismo es utilizado para guardar vehículos, herramientas de trabajo, alimentos entre otras cosas. Asimismo se logró cerrar en todo el perímetro el inmueble con tejido olímpico, postes de cemento, alambre el mismo en el año 2019 por actos de vandalismo fue hurtado.

h) En el año 2016 se reemplazó en gran parte el alambre viejo y se puso tejido olímpico, postes de cemento y tela de media sombra, alambre tipo malla, se colocaron varios carteles que indicaban “propiedad privada” ello a consecuencia de ola de vandalismos que crecían en la zona y aledañas.

i) En el mismo año se confecciono la primera mensura para tramitar juicio por prescripción adquisitiva.

j) En el año 2017 realizaron una gran huerta en la cual sembraron y cosecharon tomates, lechuga, legumbres, zanahorias, zapallos, choclos, entre otras verduras.

k) En la misma fecha crearon un vivero.

l) En la misma fecha y para el riego de la huerta y el vivero adquirieron grandes tanques en los cuales acopiaron agua para contar con constante riego.

m) En la misma fecha y para acopio de lo que se cosechaba adquirieron dos silos.

n) En la misma fecha inauguraron dentro de la vivienda un comedor comunitario, al que le pusimos por nombre “San Cayetano”, el mismo funcionó hasta la llegada de la pandemia.

o) En el año 2020 se confeccionó la segunda mensura para los mismos fines y efectos de la tramitación de prescripción adquisitiva.

Dicen que su padre se encargó de pagar religiosamente el impuesto inmobiliario, tal cual se acredita con los comprobantes adjuntos y quedan ofrecidos como prueba documental, también por ejemplo se ha

gestionado, obtenido y abonado desde el año 2006 el servicio de energía eléctrica, a tales efectos se adjuntan algunas boletas.

Asimismo, en el marco del comportamiento observado por su padre y por los suscriptos en relación directa con la posesión del inmueble objeto de la presente causa durante 20 años en forma exclusiva, como únicos y verdaderos propietarios “*animus domine*”, por lo cual se encuentran ampliamente legitimados para promover la presente acción. Todo lo detallado ut supra constituyen típicos actos posesorios, mencionados en el Art. 1928 del Código Civil, demostrativos de la existencia de los dos elementos de la usucapión: “*animus domine y corpus possessorio*”. Es por ello que se invoca una posesión a título de dueño, ostensible y por el plazo requerido para la prescripción adquisitiva.

Indican que, tal como surge del plano de mensura, el inmueble objeto de la presente causa posee inscripción de dominio ante el Registro de la Propiedad Inmueble, siendo su titular catastral el Sr. Rosso Gustavo Cesar, por lo que se deberá correr traslado de la presente acción a él o a los/las herederos y/o terceros que se crean con derecho, pese a que se han desentendido de la propiedad desde el momento que entraron en posesión y, como se dijo, se comenzó a poseer a título propio con la ejecución de las diversas obras detalladas, obviamente en forma pública, por tanto, y de conformidad al art. 24 inc. a) Ley 14.159 este juicio debe sustanciarse con tal persona, en tanto y en cuanto resulta ser titular del dominio, a quién se le correrá traslado de la demanda.

Ofrece prueba, la que consiste en documental, testimonial, reconocimiento judicial y de informes. Funda en derecho.

Peticiona que oportunamente, haga lugar a la demanda y declare que han adquirido el dominio del inmueble objeto de la presente causa, en condominio y por partes iguales, ordenando expedir testimonio por la Actuaría y librar oficios en la forma impetrada a los fines de las inscripciones señaladas. Costas en caso de oposición.

2) En actuación N° 18867981/22 obra decreto de fecha: 31/03/2022 mediante el cual se provee la demanda de posesión veintañal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr

traslado a Gustavo Cesar Rosso y sus sucesores universales y particulares y quien tuviere o invocare derechos. Se ordena publicación de edictos, bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes. Se ordena oficio al Municipio pertinente, para la exhibición de edicto. Se ordena la colocación del cartel indicativo. Se cita a los colindantes del inmueble, a la Provincia y al Municipio correspondiente a los fines que tomaren participación necesaria si tuvieran derechos sobre el inmueble a usucapir.

En actuación N°20183089/22 de fecha 08/09/2022 lucen en autos publicaciones de edictos.-

En actuación N°20602870/22 se tiene por perdido el derecho de contestar la demanda al Sr. Gustavo César Rosso conforme lo impetrado, y en consecuencia y en atención a lo solicitado, y por cuanto el interesado debidamente notificado, no ha comparecido, se lo declara rebelde y se dispone que las providencias sucesivas le sean notificadas automáticamente.

Que mediante actuación 22236773/23 de fecha 01/06/2023, consta en autos que el Sr. Defensor dictamina que hace expresa reserva del derecho conferido por el Art . 356 inc. 1º apart . 2º del C.P.C.-

En fecha 26/07/2023 en Audiencia Preliminar se provee la prueba ofrecida por la parte actora.-

En actuación 23505359/23 de fecha 07/11/2023 luce informe de Secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

Mediante Actuación 23913106/23 de fecha 26/12/2023 contesta demanda el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, quien no formula objeción legal a la acción interpuesta,

Mediante decreto de fecha 07/02/2024 se dispone CLAUSURAR el periodo de pruebas. En actuación N°24470043/24 de fecha 21/03/2024 obra alegato de la parte actora.

En fecha 02/07/2024 se ordena el pase de autos para SENTENCIA definitiva, providencia firme y consentida, atento notificación ministerio legis;

Y CONSIDERANDO:

I.- En el caso de autos, se trata de justificar la posesión, por el instituto de unión de posesiones establecida en los arts. 1897, 1898, 1900, 1901 y 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Como es sabido quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen las normas del C.C.yC.

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el Código Civil, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del corpus y el animus sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En todos los casos la prueba está a cargo de quién pretende usucapir. En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los Arts. 1987, 1989, 1900, 1901, 1905 y concordantes del C.C.y C.-

II.- En segundo término se advierte que de las constancias de autos y las afirmaciones vertidas en demanda, surge la legitimación activa de la parte actora (en base a la documental aportada, y que se encuentra adjuntada en autos (V. cargo actuación 17715198/21 de fecha 14/10/2021)).-

III.- Que en el caso subjudice, se plantea la aplicación del Instituto de “accesión de posesiones”, debiendo aclarar que dicho instituto se encontraba regulado y reconocido en nuestro derecho por el Código de Vélez en los arts. 2474 al 2476 y conc. del C.C., y que actualmente es admitido como “Unión de Posesiones” (Art. 1901 CCyC), debiendo subrayarse que, con

respecto a su reconocimiento, debe ajustarse a los principios que doctrina y jurisprudencia han fijado especialmente:

Art. 1901 CCyC: (Unión de posesiones). *“El heredero continúa la posesión de su causante.*

El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico”.

Para que la unión u accesión de posesiones opere, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucedido, porque, en su defecto, la condición de suceder invocada desaparece y sólo se tendrán dos posesiones distintas.

Para que la posesión del sucesor a título singular pueda unirse a la de aquel de quien la recibió es necesario que ninguna de las dos sea viciosa.

En cuanto a la carga probatoria se ha resuelto que: “Quien pretenda unir a su propia posesión la ejercida por presuntos antecesores debe acreditar no solamente el hecho de la posesión suya y la de aquellos, sino el vínculo jurídico que permita establecer que entre uno y otro poseedor existió un lazo de sucesión de continuidad - por sucesión universal o singular - o, como dice la ley, que procedan la una de la otra”. Probada la posesión antigua y la actual existe una presunción hominis de que se ha poseído en el tiempo intermedio.

Si los accionantes por usucapión son cesionarios de la anterior poseedora del inmueble, (como en el caso en estudio), debe examinarse necesariamente la prueba sobre la existencia de los actos posesorios realizados por la segunda y luego, por su causahabiente, pues la razón para explicar la accesión de posesiones previstas en el ex art. 4005 del C.C. - que son distintas y separables entre si - es la de que el autor traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el prescribiente puede completar el tiempo requerido para la prescripción a su favor.- (Cfr. SAIJ - SUMARIO DE FALLO. 21 de Mayo de 2008 -Id SAIJ: SU50007788).-

IV.- Sentado ello, asimismo, de las constancias de autos y las afirmaciones vertidas en demanda surge la legitimación activa de la parte actora (en base a la documental aportada, y que se encuentra adjuntada en autos y reservada en Secretaria (V. cargo de actuación N°17715198/21 de fecha 14/10/2021)).-

V.- En tercer término, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en decreto de fecha 26/07/2023 y las que, posteriormente fueran producidas en estos actuados.

A.-Prueba parte actora:

1).- Documental reservada en sobre por Secretaria y que para este acto tengo ante mi vista:

- Copia apta de plano de mensura N° 1/462/16, copia fiel de plano de mensura N° 1/169/20 con informe de registración operación parcelaria, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 12-104252, informe catastral de fecha 26/06/2019 en 1 fs., informe de colindantes de fecha 26/06/2019 en 1 fs., informe de dominio del RPI de fecha 07/08/2019 en 3fs., primer testimonio de cesión de derechos y acciones posesorias(Escritura N° 150), copia certificada de acta de defunción de JUAN ANTONIO CATTANEO en 1 fs., fotocopia de D.N.I. de JUAN ANTONIO CATTANEO en 1 fs., fotocopia de D.N.I. de MARIA LAURA CATTANEO en 1 fs., fotocopia de D.N.I. de JUAN FACUNDO CATTANEO en 1 fs., libreta universitaria, pedido de análisis médicos de fecha 06/12/16 en 1fs., certificado de domicilio de fecha 25/11/2003 en 1 fs., solicitud de suministro de EDESAL en 1 fs., 5 boletas de EDESAL, facturas y remitos varios en 42 fs., fotocopia de certificado de fecha 27/08/2009 en 1 fs., estado de deuda al 27/08/2012 en 2 fs., estado de deuda al 30/03/2016 en 1 fs., boletas de impuesto inmobiliario en 56 fs., estado de deuda al 19/12/2019 en 1 fs., informe citológico en 1 fs., informe de ecografía abdominal en 1 fs., informe citológico en 1 fs., informe de fecha 14/11/2012 en 1 fs., fotocopia de acta de matrimonio entre JUAN ANTONIO CATTANEO y MARIA CARMEN DIAZ en 1 fs., copia certificada de acta de nacimiento de MARIA LAURA CATTANEO en 1 fs., copia certificada de acta de nacimiento de JUAN FACUNDO CATTANEO en 1 fs. fotografías en 30 fs..-

Con relación a esta materia, al respecto ha señalado la jurisprudencia: "...el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie." Cám. Apel. Civil y Com. Mercedes, Sala II, 6 de abril de 1979, "Mandroy; María C. c/Semerism Héctor F. Y otro", ED. 82- 447 (caso 31.835), Pág. 449, obra: PRESCRIPCIÓNLUIS – MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-

Seguidamente, expresa que: "...en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión: de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples, imperfectas, es decir que aisladamente no hace prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto lleva al juzgador a un pleno convencimiento" Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2º, 14 de febrero de 1984, "Vlasic o ulasich, P.", Zeus, t.

2.- Testimoniales: Obrar en autos testimoniales de los Sres. Fernández Sandra Inés, Mora Elda Adriana, Alvez Gabriel, Guaimes Sergio Edgardo, Cejas Franco Daniel, y Moyano Lacam María De Los Ángeles: Producida y agregada en AD Nº 22881287/23 de fecha 28/8/23.

Todos ellos en forma coincidente, dan cuenta a través de sus testimonios, de la posesión del inmueble por parte de la actora (Sres. MARIA LAURA CATTANEO y JUAN FACUNDO CATTANEO), como así también, dan cuenta de la posesión ejercida por su padre Don Juan Antonio Cattaneo (anterior poseedor), los que en conjunto detentan una antigüedad desde 2001, aproximadamente, señalando igualmente, innumerables reformas al inmueble y actos posesorios por parte del actor y también de su antecesor.-

3.- Reconocimiento Judicial: efectuada por la Sra. Secretaria, Producido en AD Nº 22918310/23 de fecha 31/8/23.

Que de las actuaciones antes referidas, se infieren dos cuestiones: a. que los actores han dado publicidad a sus actos posesorios con la colocación del debido cartel (MAN 375179/1) y b: que se corroboran los actos posesorios, a través de las muestras fotográficas que dan cuenta de

posesión por parte de la actora (AD N° 22918310/23 de fecha 31/8/23), y de las innumerables reformas realizadas en el inmueble.

4.- Informativa:

Oficio a EDESAL. Producido en AD N° 22965652/23 de fecha 6/9/23.

Oficio al Registro Civil de la Ciudad de San Luis.- Desistido.

Oficio a la Secretaria Electoral Nacional.- Producido en AD N° 23221321/23 de fecha 4/10/23.

Oficio a la Secretaria Electoral Provincial. Producido en AD N° 22847556/23 de fecha 23/8/23.

B.- Contestación del Sr. Defensor de Ausentes:

Por su parte, el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, a quien se le había corrido traslado en los presentes autos, contesta demanda mediante actuación 23913106/23 de fecha 26/12/2023, expresa que "...Que viene a contestar de manda conforme a la reserva formulada oportunamente, analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. N° 1.899 y ss. del Código Civil y Ley N° 14.159 esta Defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley".-

VI.- VALORACION DE LAS PRUEBAS:

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que se ha acreditado los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción del actor, de buena fe, sin vicios, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por la parte actora, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 cc y ss del C.C. y C.

Que surge de la documental presentada, específicamente, de los informes emitidos por los Registros de la Propiedad Inmueble y de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (que obran agregados en fecha 18/02/2022), la existencia de una posesión pública, pacífica e

ininterrumpida sobre el inmueble citado, ejercida originariamente por parte del padre de la actora Sr. Juan Antonio Cattaneo, y continuada por los Sres. MARIA LAURA CATTANEO y JUAN FACUNDO CATTANEO (actora), lo cual se infiere, de la publicidad efectuada en sus actos, y del cotejo de los actos posesorios descritos en la demanda, que se corroboran a través de las declaraciones testimoniales de los testigos ofrecidos, quienes en forma coincidente afirman que fueron la actora y su antecesor (su padre Juan Antonio Cattaneo) los autores de las innumerables reformas y actos posesorios para con el inmueble y denotando la antigüedad de la posesión ejercida desde aproximadamente veinte años.-

Qué asimismo, de las testimoniales e inspección ocular realizada se puede corroborar que la parte actora ha ejercido a través de actos materiales el *corpus*, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el *animus domini* y el *corpus*, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida, que superan los veinte años.

Las mejoras realizadas en la propiedad objeto del presente litigio, que son afirmados por la parte accionante en la demanda: “... la Sra. Cattaneo nos permite el ingreso por un portón de alambre y marco de hierro, con media sombra. Se observa en el frente del mismo que se encuentra todo cerrado con cerco olímpico, mitad conteniendo media sombra y el resto alambre romboidal. Hacia el lado izquierdo del frente (vista de frente) se encuentra otro portón de ingreso a una porción de terreno la cual se encuentra alquilada, conforme me indica la Sra. Cattaneo. Ya dentro del predio procedo a constatar que se encuentra una vivienda construida de material, de 5 ambientes, con servicios de luz y agua. Una parte con techo de losa y la parte ampliada de cocina-comedor con techo de machimbre. Dentro de la vivienda se encuentra la madre de la actora. Saliendo a la parte trasera de la misma se observa un galpón cerrado, y una parte que se utiliza como cochera. Hacia el lado derecho de la propiedad (vista de frente), ingresando por un portón de malla de hierro se accede al resto del inmueble el cual se observa limpio, y cerrado con tejido olímpico, y postes de material. El predio cuenta con divisiones

parciales (3) las que me informa la Sra. Cattaneo se debe a que, cuando funcionaba el comedor, en una parte tenían huerta y en otra es la que se encuentra alquilada. Procedo a tomar muestra fotográfica (tanto lo construido como del terreno y su frente) las que se adjuntan al presente...”, tienen sustento documental, conforme el reconocimiento judicial efectuada por la Sra. Secretaría del Juzgado Civil N°1 (constatación del inmueble objeto de Litis, y vistas fotográficas adjuntas) que obra en AD N° 22918310/23 de fecha 31/8/23, estimando igualmente como relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo con fecha 31/8/23.-

Si bien el plano N°1/169/20 presentado inicialmente se encuentra a nombre del Sr. Juan Antonio Cattaneo, surge de las constancias de autos y de la documental agregada, que posteriormente a través de la Escritura Publica N°150 de fecha 02/08/2021 éste cede y transfiere todos los derechos y acciones posesorios que tiene y le corresponden en relación a un inmueble ubicado en calle José Pocheta y Los Puquios sin número – Barrio Eva Perón Anexo 3 de esta Ciudad, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, con una superficie de una hectárea ocho mil seiscientos setenta y nueve metros ochenta decímetros cuadrados, según el mencionado plano, a MARÍA LAURA CATTANEO Y JUAN FACUNDO CATTANEO. El art 908 del C.P.C. inc a) dice que el interesado acompañará con el escrito inicial un plano de mensura para gestionar título por prescripción adquisitiva correspondiente al inmueble poseído, del que surja qué inmuebles resultan afectados, en todo o en parte, confeccionado por profesional autorizado y visado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, no aclara que sea el mismo a nombre del actor, siendo que en los presentes autos, el plano figura a nombre del anterior poseedor.

Por su parte, la Jurisprudencia se ha expresado diciendo *“La lectura del inc. 1, art. 669, CPCC de Entre Ríos, no habilita a declarar inadmisibile una demanda que, en la oportunidad procesal correspondiente, adjuntó el plano de mensura y la ficha para transferencia a nombre de quien precediera en la posesión a la aquí accionante. En efecto, si bien tales documentos están a nombre del anterior poseedor, fue este quien se los transmitió a la actora (accesión de posesiones) junto con los derechos cedidos. Así, es acertada la crítica vertida por la recurrente al decir que el fallo incurrió en erró-*

nea aplicación de la ley, atento que la sentencia no ha delimitado correctamente el sentido y alcance de la disposición y tampoco ha dado fundamentos suficientes que permitan considerar incumplida la carga procesal. Si la representación física cartular, con límites y linderos que se reproducirán necesariamente en el título (en este caso, la sentencia) coincide con el inmueble cuya declaración de dominio se persigue, resulta innecesario confeccionar tantas mensuras como propietarios o poseedores hayan ostentado, ostenten o pretendan ostentar derechos sobre tal inmueble, si no existe variación alguna entre la mensura de origen y lo que se pretende usucapir. La representación física de este objeto está dada por la mensura cualquiera sea el titular o pretenso poseedor que figure en la misma. En consecuencia, cabe declarar procedente el recurso de inaplicabilidad de ley, casar la sentencia y hacer lugar a la demanda de usucapión del inmueble objeto de autos” (**Riedel, Elba M. s. Usucapión III STJ, Entre Ríos; 19/08/2020; Rubinzal Online; RC J 7368/20**)

Que siendo que la actora pretende continuar con la posesión que ejercía su padre Don Juan Antonio Cattaneo, y dado que “el heredero no continua la posesión para su exclusivo beneficio personal” (poseyendo para sí), sino que lo hace en beneficio de todos los herederos que pudiera tener el causante, por lo que en todo caso, “no existiría accesión de posesiones”, sino que solo habría “continuación de la posesión iniciada por la causante” (Art. 1901 CCyC: “el heredero continúa la posesión de su causante”).-

Que al respecto, la jurisprudencia ha expresado que: “Al tratarse de quien, como heredero continuador de la posesión de sus padres entabla la prescripción adquisitiva, era preciso, más bien, que denunciara la existencia de otros sucesores para la correcta integración de la Litis con todas las personas que, como él, concurrían a la sucesión de aquéllos, dado que los sucesores a título universal continúan la posesión del causante (art. 2280 del CCCN)”.

“Por ello, no puede considerarse extemporánea la denuncia formulada por la interesada en el marco de esta acción declarativa en la que está interesado el orden público, relativa a la existencia de otros coherederos cuya denuncia omitiera el actor a los fines de una prescripción adquisitiva en la que se pretendió hacer valer una accesión de posesiones,

aunque sin invocar la interversión de título que era presupuesto para acceder a ella como heredero excluyente de los restantes personas que concurrirían a la sucesión, a quienes debió notificar la demanda para que hicieran valer sus derechos y en orden a una correcta integración de la Litis (Humphreys, Ethel, op.cit.pág.281)".Cfr: "Brucellaria Dionisio Ángel s/ prescripción adquisitiva vicenal/usucapión"; Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Nicolás; Fecha: 2-feb-2021.- Cita: MJ-JU-M-130354-AR | MJJ130354 | MJJ130354

Por último, además teniendo presente que el Sr. Defensor de Ausentes Dr. Juan Esteban Pedernera en fecha 26/12/2024: *"..Que viene a contestar de manda conforme a la reserva formulada oportunamente, analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. Nº 1.899 y ss. del Código Civil y Ley Nº 14.159 esta Defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley..."*. Se puede cotejar que la parte actora ha ejercido a través de actos materiales el corpus, demostrando ante la comunidad en donde desarrollan sus actividades su comportamiento como dueño de la propiedad, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el animus domini y el corpus, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida tanto por parte de los accionantes Sres. MARIA LAURA CATTANEO y JUAN FACUNDO CATTANEO, como de su antecesor –Sr. JUAN ANTONIO CATTANEO (su padre) por un lapso mayor a los veinte años, respecto del bien que pretende usucapir, por unión de posesiones (en este caso: "continuación de la posesión iniciada por el causante":Art. 1901 CCyC: *"el heredero continúa la posesión de su causante"*); por el lapso, condiciones y requisitos que determinan los Arts, 1987, 1989, 1900, 1901 y 1905 y concordantes del C.C. y C.- Lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.

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, en el caso

que se analiza, a los fines del cumplimiento de lo ordenado por el Art. 1905 CCyC, corresponde tener presente en primer lugar, lo que se manifiesta en la demanda "...nuestro progenitor Don Juan Antonio Cattaneo ingreso al inmueble objeto de la presente causa, haciendo uso exclusivo y excluyente de la posesión del mismo, el día 01 de septiembre del año 2001, para ese entonces nuestro padre se radico en la ciudad de San Luis en el inmueble objeto de autos de forma permanente, quedando los suscriptos en Villa del Carmen con nuestra madre DOÑA MARÍACARMEN DÍAZ...", así también se adjunta certificado de domicilio emitido por la Policía de la Provincia de San Luis, Div. Seguridad C. de Gbno., Cría. Secc. 7ma. de fecha 25/11/2003, el que dice: "La Autoridad Policial que suscribe, CERTIFICA: Que el Señor JUAN ANTONIO CATANEO, D.N.I. Nº12.125.424, de nacionalidad Argentina, estado civil casado, instruido escolarmente, mayor de edad, el cual tiene actualmente constituido su domicilio en calle José Pochetta s7nº, planta Constructora Casale, Barrio Eva Perón, junto a su grupo familiar, Sra. María Carmen Diaz, y sus hijos María Laura Cattaneo de diez años de edad y Juan Facundo Cataneo de ocho años de edad. Se extiende el presente a solicitud de la parte interesada...", firmado por el inspector Policía Pcia. San Luis, Diaz Daniel, sin perjuicio de que se adjuntara una gran cantidad de boletas de pago de impuestos y servicios que acreditan sin dudas la posesión pública, pacífica con animus domini, necesarias para adquirir la propiedad por prescripción, importan actos posesorios claros y contundentes que propician un resultado favorable a las pretensiones de quién suscribe en este proceso por lo que atento a ello, y de acuerdo con las demás pruebas producidas en autos, corresponde admitir la acción de usucapión y declarar el 01 de septiembre del año 2001 como fecha de inicio del plazo de prescripción. Esta determinación se basa en el cumplimiento del artículo 1905 del Código Civil y Comercial, el cual, al ser de carácter procesal, se aplica de forma inmediata (CNCiv., sala L, 12-11-2015, "Villegas, Eva Vitalina c/Rossi de Torroba, María Isabel y otro s/Prescripciónadquisitiva", Rubinzal Online, RC J 794/16; CCCom. de Gualguaychú, sala 1,26-8-2015, "Alessandri, Ernesto Heberto c/Vergara, Juan Pablo s/Usucapión",Rubinzal Online, RC J 6344/15). En conclusión. La posesión ininterrumpida del inmueble desde 2001, acreditada por el expediente, permite concluir que se ha cumplido el plazo legal para la adquisición del dominio por prescripción veinteañal.

En consecuencia, corresponde declarar que dicha adquisición se operó a partir del día 01 de septiembre del año 2021, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1905, segundo párrafo in fine, del Código Civil y Comercial, destacando que la Sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al momento en que se inició la posesión (Art. 1905, 2do parr. in fine CCyC). Con relación a las costas, atento las constancias de autos, a falta de oposición, corresponde sean impuestas por su orden. En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada; **FALLO**:

1°.- HACIENDO LUGAR en todas sus partes a la demanda interpuesta a fs. 59/62.- En su mérito, DECLARANDO que los Sres. ARIA LAURA CATTANEO, D.N.I. N° 37.504.897 y JUAN FACUNDO CATTANEO, D.N.I. N° 38.750.721, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, la titularidad del dominio del inmueble ubicado en Calle José Pochetta y Los Puquios S/N- Barrio Eva Perón- Anexo 3, Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Partido La Capital, Provincia de San Luis, que se halla individualizado en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio Aguil Mat. 290 C.A.S.L aprobado bajo el N° 1/169/20, con fecha 19-10-2020, y que se encuentra descripto como Parcela 553 del mismo, con una superficie total de 1 ha. 8653,68 mts²., siendo sus límites los siguientes: Norte: Parcela N° 3524 Universidad Nacional de San Luis, Padrón N°998.477 Recep. Capital, plano N° 1/110/15 del punto 1 al 2 en 94.77 mts.; Sur: Calle Los Puquios pavimentada del punto 3 al 4 en 76,67, mts.; Oeste: Calle Juan José Pochetta pavimentada del punto 4 al 1 en 215.33 mts.; Este: Parcela N° 3524 Universidad Nacional de San Luis, Padrón N°998.477 Recep. Capital, plano N° 1/110/15 del punto 2 al 3 en 215,47 mts. Éste inmueble está inscripto en la dirección de Catastro y Tierras Fiscales al Padrón 104.252, Receptoría Capital, Circunscripción Ciudad de San Luis, Cuadrante D3, Sección 7, Manzana -, Parcela -, asimismo posee inscripción dominial ante el Registro de la Propiedad Inmueble a la Matricula N° 1-2.426 R° 6, A° 5.),y cuyos observaciones obran en dicho plano.

Que al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor de los actores desde el 01/09/2021.-

2°.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE a los fines de inscribir el inmueble detallado supra, observándose los recaudos y exigencias de las técnicas registrales vigentes; dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.

3°.- Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.Cvs.).-

4°.- Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales intervinientes acrediten en autos su condición tributaria ante la A.F.I.P. e inscripción ante la D.P.I.P.-

5°.- Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.-

HÁGASE SABER, dese 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.

EXP 375179/21

"CATTANEO JUAN FACUANDO, CATTANEO MARIA LAURA C/ ROSSO
GUSTAVO CESAR S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA INTERLOCUTORIA

SAN LUIS, 7 de marzo de 2025.

VISTOS: Los autos de referencia, traídos a mi despacho para resolver la aclaratoria solicitada mediante actuación digital N° 26629023/24;

Y CONSIDERANDO: Que, se presenta el Dr. Diego E. Quevedo, y solicita se corrija aclaratoria de la parte resolutive de la sentencia definitiva recaía en autos, en lo que respecta al nombre de la actora, habiéndose consignado "ARIA" en vez de "MARIA".

Continúa exponiendo los fundamentos que hacen a su derecho y tengo por reproducidos.

Ahora bien, entrando en el análisis de la cuestión a estudio, nuestro código procesal cfr. Art. 36 inc. 3 en concordancia con el Art.166, otorga a los Jueces la facultad de poder corregir, a pedido de parte, cualquier error material de la sentencia, aclarar algún concepto oscuro y suplir cualquier omisión en que hubiese incurrido sobre algunas de las pretensiones deducidas en el litigio.-

"El recurso de aclaratoria tiene por finalidad superar el defecto de omisión de tratamiento de puntos oportunamente propuestos, pero con la particularidad de no poder arribarse con ello a una modificación sustancial en el contenido y alcance de la resolución dictada. Tal es la regla y la excepción, es decir que: a) la aclaratoria procede para corregir errores materiales, aclarar conceptos oscuros y suplir omisiones; b) la aclaratoria tiene un límite: ella no debe alterar en lo sustancial la resolución aclarada" (Primera Cámara en lo Civil. Expte.: 39863 - BOLLATI DE SGANDURRA NORMA T. Y OTS. C/COOP. DE VIVIENDA SUBOFICIALES DEL EJERCITO C.O.V.S.E. LTDA P/ORD. 11/06/2009. Ubicación: No Proporcionada Por El Tribunal De Origen).

Sentado ello, se advierte que le asiste razón a la presentante en cuanto se ha incurrido en un error involuntario, en el tipeo del nombre completo de la actora, entendiendo procedente hacer lugar a la aclaratoria interpuesta.-

Por ello, **RESUELVO:** 1.- HACER LUGAR al recurso de aclaratoria interpuesto; en consecuencia, ACLARAR que donde dice: “1°.- HACIENDO LUGAR en todas sus partes a la demanda interpuesta a fs. 59/62.- En su mérito, DECLARANDO que los Sres. ARIA LAURA CATTANEO, D.N.I. N° 37.504.897 y JUAN FACUNDO CATTANEO, D.N.I. N° 38.750.721, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, la titularidad del dominio del inmueble ubicado en Calle José Pochetta y Los Puquios S/N- Barrio Eva Perón- Anexo 3, Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Partido La Capital, Provincia de San Luis, que se halla individualizado en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio Aguil Mat. 290 C.A.S.L aprobado bajo el N° 1/169/20, con fecha 19-10-2020, y que se encuentra descripto como Parcela 553 del mismo, con una superficie total de 1 ha. 8653,68 mts2., siendo sus límites los siguientes: Norte: Parcela N° 3524 Universidad Nacional de San Luis, Padrón N°998.477 Recep. Capital, plano N° 1/110/15 del punto 1 al 2 en 94.77 mts.; Sur: Calle Los Puquios pavimentada del punto 3 al 4 en 76,67, mts.; Oeste: Calle Juan José Pochetta pavimentada del punto 4 al 1 en 215.33 mts.; Este: Parcela N° 3524 Universidad Nacional de San Luis, Padrón N°998.477 Recep. Capital, plano N° 1/110/15 del punto 2 al 3 en 215,47 mts. Éste inmueble está inscripto en la dirección de Catastro y Tierras Fiscales al Padrón 104.252, Receptoría Capital, Circunscripción Ciudad de San Luis, Cuadrante D3, Sección 7, Manzana -, Parcela -, asimismo posee inscripción dominial ante el Registro de la Propiedad Inmueble a la Matricula N° 1-2.426 R° 6, A° 5.),y cuyos observaciones obran en dicho plano. Que al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor de los actores desde el 01/09/2021.-”, **DEBE DECIR:** “...1°.- HACIENDO LUGAR en todas sus partes a la demanda interpuesta a fs. 59/62.- En su mérito, DECLARANDO que los Sres. MARIA LAURA CATTANEO, D.N.I. N° 37.504.897 y JUAN FACUNDO CATTANEO, D.N.I. N° 38.750.721, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, la titularidad del dominio del inmueble ubicado

en Calle José Pochetta y Los Puquios S/N- Barrio Eva Perón- Anexo 3, Ciudad de San Luis, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Partido La Capital, Provincia de San Luis, que se halla individualizado en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio Aguil Mat. 290 C.A.S.L aprobado bajo el N° 1/169/20, con fecha 19-10-2020, y que se encuentra descripto como Parcela 553 del mismo, con una superficie total de 1 ha. 8653,68 mts²., siendo sus límites los siguientes: Norte: Parcela N° 3524 Universidad Nacional de San Luis, Padrón N°998.477 Recep. Capital, plano N° 1/110/15 del punto 1 al 2 en 94.77 mts.; Sur: Calle Los Puquios pavimentada del punto 3 al 4 en 76,67, mts.; Oeste: Calle Juan José Pochetta pavimentada del punto 4 al 1 en 215.33 mts.; Este: Parcela N° 3524 Universidad Nacional de San Luis, Padrón N°998.477 Recep. Capital, plano N° 1/110/15 del punto 2 al 3 en 215,47 mts. Éste inmueble está inscripto en la dirección de Catastro y Tierras Fiscales al Padrón 104.252, Receptoría Capital, Circunscripción Ciudad de San Luis, Cuadrante D3, Sección 7, Manzana -, Parcela -, asimismo posee inscripción dominial ante el Registro de la Propiedad Inmueble a la Matricula N° 1-2.426 R° 6, A° 5.),y cuyos observaciones obran en dicho plano. Que al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor de los actores desde el 01/09/2021.- ,...”

2.- Téngase al presente como parte integrante de la Sentencia Interlocutoria de fecha 24/10/2024 AD N° 26117382/24.-

3.- Sin COSTAS por no mediar oposición (Art. 68 y 69 del C.P.C.C.).-

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE, personalmente o por cédula.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por el Dr. Fernando Spagnuolo – Juez Civil, Comercial y Ambiental N° 1- conforme lo autoriza el Art. 160° C.P.C.C

Poder Judicial San Luis

EXP 375179/21

"CATTANEO JUAN FACUANDO, CATTANEO MARIA LAURA C/ ROSSO GUSTAVO
CESAR S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SAN LUIS, 19 de junio de 2026.-

Proveyendo ESCEXT N° 30574832/26 de fecha 10/6/2026 presentado por el Dr. QUEVEDO: Atento lo solicitado, y toda vez que en virtud de lo consignado por el la Disposición Técnico Registral N° 3-D.G.R.P.I.-2.015.- Rubro 6.2 y Disposición Técnico Registral N° 007-O.R.P.I.-2.006, Artículo 2., los datos correspondientes al inmueble usucapido podrían..."resultar de la sentencia o de otras constancias obrantes en el expediente...", en consecuencia y a fin de proceder a la inscripción de la SENTENCIA DEFINITIVA N° 185/24; **DISPONGO:** incorporar los siguientes datos: **DATOS DE LOS ADQUIRENTES:** CATTANEO JUAN FACUNDO DNI N° 38.750.721; fecha de nacimiento: 2/11/1995; estado civil: soltero; nacionalidad: argentino; CUIL N° 20- 38750721-4; con domicilio en Barrio Eva Perón, Avenida Las Banderas, Anexo 3, Mza 58, casa sin número. CATTANEO MARIA LAURA DNI N° 37.504.897; fecha de nacimiento: 21/8/1993; estado civil: soltera; nacionalidad: argentina; CUIL N° 27-37504897-9; con domicilio en Barrio Eva Perón, Avenida Las Banderas, Anexo 3, Mza 58, casa sin número. **PROPORCION DE ADQUISICIÓN:** el 100% del inmueble.

A los efectos de la inscripción, incorpórese estos datos en los respectivos documentos.

El presente forma parte integrante de la sentencia dictada en fecha 24/10/2024.-

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**, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr. Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/17 y Memorandum N° 3 de la Secretaría de Informática, Ley N° IV-0086-2021 y Acuerdo N° 373 del Excmo. S.T.J., Poder Judicial de San Luis).

Poder Judicial San Luis

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 375179/21 - CATTANEO JUAN FACUANDO, CATTANEO MARIA LAURA C/ ROSSO GUSTAVO CESAR S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Actuación: DECSIM - 30656593/26 - INTEGRA DATOS

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 3 páginas.

Fecha firma **19/06/2026 14:45**

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>).-



FERNANDO ALBERTO
SPAGNUOLO
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL,
COMERCIAL Y
AMBIENTAL N° 1