

EXP 358877/20

"COOPERATIVA COOPEMER LTDA C/ POLLACHI GUIDO S/ ACCIÓN POSESORIA"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CIENTO SIETE

Villa Mercedes (S.L.), veinte de mayo de dos mil veintiséis.

AUTOS: "COOPERATIVA COOPEMER LTDA C/ POLLACHI GUIDO S/ ACCIÓN POSESORIA", Expte. N° 358877/20, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva.

Y VISTO: Que en fecha 23/06/20 se presenta el Dr. Gabriel Alberto Martín, Mat. 112, en carácter de apoderado de la COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO, SERVICIOS PUBLICOS Y TURISMO VILLA MERCEDES LIMITADA (COOPEMER), CUIT: 30-65296653-1, con domicilio en calle Pedernera N° 286, Planta Baja, de esta ciudad, promoviendo formal demanda de prescripción adquisitiva en contra del Sr. GUIDO POLLACHI, L.E. N° 3.220.251 y/o sus herederos y sucesores y de todo aquel que pretenda derechos, respecto de los siguientes inmuebles: **Manzana N° 1119:** ubicada entre las calles Justo Daract, Chile, Necochea y Guayaquil de esta ciudad, identificada catastralmente con el Padrón N° 01-58424-0, Receptoría de Mercedes, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo N° 172 de Pedernera, Folio 238, N° 18293, con una superficie de 7.499,00 mts² (superficie a prescribir con deducción de ochavas: 7.467,65 mts²), conforme plano de mensura aprobado provisoriamente bajo el N° 3/95/18. **Manzana N° 1098:** ubicada entre las calles Sarmiento, Chile, Justo Daract y Guayaquil de esta ciudad, identificada catastralmente con el Padrón N° 01-59986-7, Receptoría de Mercedes, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo N° 172 de Pedernera, Folio 238, N° 18293, con una superficie de 7.499,00 mts² (superficie a prescribir con deducción de ochavas: 7.467,65 mts²), conforme plano de mensura aprobado provisoriamente bajo el N° 3/94/18. Agrega y ofrece prueba.

Que en fecha 14/02/2023 se provee la demanda dándosele al juicio el trámite de JUICIO ORDINARIO (art. 330 C.P.C.y C.) y se ordena correr traslado de la acción por el término de quince días a fin de que comparezcan a estar a derecho, la contesten, opongan excepciones y ofrezcan prueba.

Atento las constancias del expediente, se ordenó notificar la demanda al domicilio denunciado (Av. 25 de Mayo N° 806) y mediante la publicación de 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 las manzanas referidas. Asimismo, con anterioridad a los edictos, se ordenó y efectivizó la colocación de un cartel indicativo

de 1 mts. por 1 mts. en un lugar visible del inmueble, medida constatada por el Oficial de Justicia en fecha 04/11/2024. También se ordenó la citación a la Provincia, a la Municipalidad de Villa Mercedes y a los colindantes, y el libramiento de oficio para la anotación de litis en el Registro de la Propiedad Inmueble (art. 1905 CCCN).

Que atento a la comparecencia y contestación de vista de la Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Laboral y Ambiental, se le otorgó la participación de ley en estos autos en fecha 13/11/2023.

Que en fecha 16/12/2024, a fin de cumplimentar con lo dispuesto por el art. 360 del C.P.C.C., se ordenó el pase de los presentes autos al Área Audiencias fijándose la correspondiente audiencia en fecha 26/12/24, celebrada en fecha 28/05/25.

Que se encuentra agregada la prueba documental acompañada en ocasión de interponer la demanda y se recepcionó el resto de la prueba ofrecida por la promovente (testigos, informativa e inspección judicial/constatación por mandamiento cumplimentado el 04/11/2024).

Que la Audiencia de Vista de Causa (AVC) se celebró en fecha 28/08/25, adjuntándose el archivo con la videograbación de la misma. se procedió a la clausura probatoria.

Que, habiéndose ordenado la clausura de prueba definitiva en proveído de fecha 28/08/2025 y merituada la misma, la parte actora presentó su escrito en fecha 28/09/2025, por lo que en fecha 21/10/2025 se dictó el decreto de "LLÁMESE AUTOS PARA DICTAR SENTENCIA DEFINITIVA", ordenándose su correspondiente notificación.

Que, finalmente, en fecha 09/02/2026, se ordenó a Prosecretaría proceder a los efectos del llamamiento de autos firme, recibiendo el suscripto las actuaciones a despacho para resolver.

Y CONSIDERANDO: I. 1º) Que la actora se presenta promoviendo demanda ordinaria tendiente a obtener el ADQUISICIÓN DE DOMINIO POR POSESIÓN VEINTEAÑAL respecto de dos inmuebles ubicados en esta ciudad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera, Provincia de San Luis, anotados a nombre de GUIDO POLLACHI, los cuales se encuentran inscriptos al Tomo 172 de Pedernera, Folio 238, Número 18293. El primer inmueble se identifica como Manzana 1119, Padrón 01-58424-0, y conforme plano de mensura N° 3/95/18 registra la parcela N° 2; el segundo se identifica como Manzana 1098, Padrón 01-59986-7, y conforme plano de mensura N° 3/94/18 registra la parcela N° 2. Manifiesta expresamente que la Cooperativa adquirió ambas manzanas del titular registral y ha mantenido la posesión pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, ejerciendo el animus domini mediante el pago de impuestos, realización de limpieza, mejoras constantes, alambrado y cercos perimetrales sin haber sido objeto de reclamos. Agrega prueba documental y deja 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 poder general judicial, planos de mensura 3/95/18 y 3/94/18 visados por Catastro, copia de título de propiedad del titular registral, carpetas con comprobantes de pago de impuesto inmobiliario.

Informe de Dominio RPI indicando la titularidad del inmueble objeto de usucapión, siendo Titular Registral el Sr. GUIDO POLLACHI. Obrante en actuaciones de fechas 29/04/2022 y 23/10/2024.

Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (DPIP) donde informa que los padrones NO afectan inmuebles fiscales. Obrante en actuación de fecha 22/06/2021.

Planos de Mensura N° 3/95/18 y 3/94/18.

Estudio de antecedentes obrante en actuación de fecha 22/06/2021.

Prueba informativa ofrecida por la parte: Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble informando estado de dominio y gravámenes. Prueba testimonial: surge de las declaraciones ofrecidas por los testigos Esteban Matias Navarro, Rocio Jimena Ruarte, Mario Osvaldo Rubin en audiencia de vista de causa (28/08/2025), la realización de actos posesorios, mantenimiento, desmalezamiento del predio, administración de los lotes por parte de la Cooperativa.

III. 1°) 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.

2°) Que la promoviente posee capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 22, 1897 y 2551 CCyCN.

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

4°) En fecha 14/01/2025 obra adjunta contestación de oficio del RPI donde manifiesta haber tomado razón de la anotación de litis; en fechas 12/06/2023 y 28/06/2023 se acompañaron los edictos de ley.

Que a fecha 05/10/2023 compareció Defensoría Civil.

Según constancias de autos cumplimentó con lo dispuesto por arts. 914, (citación a Provincia en fecha 14/02/2023, a Municipio en fecha 27/02/2023).

Se cumplimentó con la colocación de cartel según art. 916 CPCCSL (conf. act. de fecha 21/03/2023).

Se cumplimentó con la medida de inspección judicial in situ según art. 918 CPCCSL (conf. act. de fecha 05/11/2024), donde se consignó: "Procedo a constatar que las

Manzanas ubicadas entre calles Justo Daract, Chile, Necochea y Guayaquil y la comprendida en calles Sarmiento, Chile, Justo Daract y Guayaquil, se encuentran completamente desocupadas, no tiene colindantes. Que el entrevistado está limpiando de malezas las dos manzanas y manifiesta que lo contrató la Cooperativa Coopemer.” [

Que el actor pagó la tasa de justicia pertinente. Asimismo acompañó libre de deuda inmobiliario, según surge de actuación de fecha 16/11/2021.

5º) Que la actora ha 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 pago de impuestos, limpieza de malezas, mantenimiento, administración de lotes; por lo que tengo por cierto que se ha comportado como dueño exclusivo 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).

6º) 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 el actor. (arts. 486, conc. 356 inc. 1º CPCCSL y art. 263 CCyCN).

Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo requerido por el peticionante, 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 al actor 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 del actor en la proporción reclamada.

Notifíquese además la presente resolución a la Municipalidad de Villa Mercedes, confección de cédula por parte interesada

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 CPCC.

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

2°) En materia de honorarios, previo a la regulación de los mismos, el apoderado interviniente deberá cumplimentar 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 veintañal iniciada por la **COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO, SERVICIOS PUBLICOS Y TURISMO VILLA MERCEDES LIMITADA (COOPEMER) CUIT: 30-65296653-1.** **II)** Declarar que la **COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSUMO, SERVICIOS PUBLICOS Y TURISMO VILLA MERCEDES LIMITADA (COOPEMER) CUIT: 30-65296653-1** adquirió en fecha 23/06/2020 el dominio por prescripción veintañal de los siguientes inmuebles ubicados en esta ciudad de Villa Mercedes: 1) Fracción de terreno sito entre calles Justo Daract, Chile, Necochea y Guayaquil; conforme plano de mensura N° 3/95/18, parcela 2, manzana 1119, con superficie total de 7.467,65 m², medidas 1-2= 78,60 m.; 2-3= 5,64 m.; 3-4= 78,60 m.; 4-5= 5,67 m.; 5-6= 78,60 m.; 6-7= 5,64 m.; 7-8= 78,60 m.; y 8-1= 5,67 m.; lindando al Norte con calle Justo Daract; al Sur con calle Necochea; al Este con calle Chile; y al Oeste con calle Guayaquil; inscripto al Tomo 172 de Pedernera, Folio 238, N° 18293, padrón 58424, receptoría Mercedes, a nombre de Guido Pollachi. 2) Fracción de terreno sito entre calles Sarmiento, Chile, Justo Daract y Guayaquil; conforme plano de mensura N° 3/94/18, parcela 2, manzana 1098, con superficie total de 7.467,65 m², medidas 1-2= 78,60 m.; 2-3= 5,64 m.; 3-4= 78,60 m.; 4-5= 5,67 m.; 5-6= 78,60 m.; 6-7= 5,64 m.; 7-8= 78,60 m.; y 8-1= 5,67 m.; lindando al Norte con calle Sarmiento; al Sur con calle Justo Daract; al Este con calle Chile;

y al Oeste con calle Guayaquil; inscripto al Tomo 172 de Pedernera, Folio 238, N° 18293, padrón 59986, receptoría Mercedes, a nombre de Guido Pollachi. **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. Notifíquese además la presente resolución a la Municipalidad de Villa Mercedes, confección de cédula por parte interesada. **V)** Gastos y costas causídicas al promoviente, dejando diferida la regulación de honorarios del 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 358877/20 - COOPERATIVA COOPEMER LTDA C/ POLLACHI GUIDO S/ POSESION

Actuación: 400120 - 30353182/26 - SENTENCIA DEFINITIVA

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

Fecha firma **20/05/2026 12:18**

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.