

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

EXP 360479/20

"SARANDON ALFREDO OSCAR Y SARANDON DELFIN NORBERTO C/  
CONTRERAS SEGUNDO IRINEO Y OTROS S/POSESION VEINTEAÑAL  
"ORALIDAD - INICIAL""

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO TREINTA Y CINCO**

Concarán, San Luis, veinticuatro de abril de dos mil veinticinco.-

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados "**SARANDON ALFREDO OSCAR Y SARANDON DELFIN NORBERTO C/ CONTRERAS SEGUNDO IRINEO Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL "ORALIDAD INICIAL"**" EXP. 360479/20, traídos a despacho a fin de resolver en definitiva.-

**RESULTANDO:** I.- Que comparecen los Señores ALFREDO OSCAR SARANDON, DNI N° 27.337.395 y DELFIN NORBERTO SARANDON, DNI N° 24.783.509, por derecho propio, con sus apoderados Dres. Héctor Loreto BAIGORRIA mat. prof. N° 914 y María Noel PANICCIA, mat. prof. N° 1572 y promueven formal demanda de POSESION VEINTEAÑAL respecto de un inmueble consistente en una fracción de terreno ubicada en la localidad de Papagayos, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 4/169/19, se designa como PARCELA "76", con los siguientes linderos, medidas y superficie: al Norte linda con Ramón Gregorio Sarandón, María Luisa Aranguez y Santiago Gerónimo Machado (Pad. 3434 Rec. Concarán) y mide del punto 1 al 2: 17,00 mts; al Este linda con Ramón Gregorio Sarandón, María Luisa Aranguez y Santiago Gerónimo Machado (Pad. 3434 Rec. Concarán) y mide del punto 2 al 3: 39,14 mts; al Sur linda con calle Comechingones (tierra) y mide del punto 3 al 4: 16,96 mts y al Oeste linda con María Luisa Aranguez, Santiago Gerónimo Machado, Teodoro Rafael Martínez y Mercedes Ester Ferreyra de Martínez (Pad. 3429 Rec. Concarán - Parcela 3 Pl. 9586) y mide

del punto 4 al 1: 40,95 mts; lo que encierra una superficie de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS (678,80 m<sup>2</sup>). La parcela identificada está empadronada en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 3430 de la Receptoría Concarán y está inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula 6-5429, R° 6, A° 1-2-3-4-5 en condominio a nombre de Aranguez Ramón Máximo, Aranguez Aurora Secundina, Aranguez Erundina Elvira, Aranguez Ramona Luisa y Ferreyra Angélica Amada (Asiento 1), Aranguez Erundina Elvira, Aranguez Ramona Luisa y Aranguez Ramón Máximo (Asiento 2), Machado Santiago Gerónimo (Asiento 3) y Contreras Segundo Irineo (Asiento 4).

II.-En cuanto a los antecedentes, relatan que sus mandantes ejercen la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueños del inmueble objeto del juicio desde el día 23 de diciembre de 2017, fecha en que el padre de ambos don Ramón Gregorio Sarandón les cedió a título gratuito todos los derechos y acciones posesorias que tenía sobre la referida parcela, conforme surge del Contrato de Cesión Gratuita de Derechos y Acciones que en original se adjunta.

A su vez don Ramón Gregorio Sarandón poseía este inmueble desde mediados del año 1990 cuando procedió a ocupar a título de dueño la tierra ubicada hacia el sur de otra propiedad suya adquirida por escritura pública unos años antes. Esa tierra estaba al momento de la ocupación sin cerramiento y sin ningún tipo de cuidado, lo que le facilitó alambrarla y poseerla como dueño. Esta anexión le permitió tener un frente más amplio sobre la calle pública que luego con los años devino en calle Comechingones.

Manifiestan que Ramón Gregorio Sarandón compró mediante Escritura Pública N° 77 de fecha 21 de Julio de 1986, autorizada por el escribano Robindo Ortiz Calderón, entonces titular del Registro N° 49 de Tilisarao, una fracción de campo a don Ramón Lorenzo Ferreyra, que según Plano de Mensura N° 9586 que se adjunta, se designa como Parcela "8" con una superficie de 5 Has 1.477,83 m<sup>2</sup>.

Expresan que después de esta compra el Sr. Sarandón cerró con alambrado su parcela, quedando una superficie de tierra de unos dos mil metros

## *Poder Judicial San Luis*

cuadrados interpuesta entre su parcela y la calle pública. Esa superficie estaba, según ése mismo plano N° 9586, dividida en tres lotes, sin división entre ellos y sin alambrado perimetral.

Argumentan que pasados unos años desde que don Sarandón adquiriera la parcela N° 8 en la que había construido su casa, nunca pudo observar que alguna persona hiciera actos posesorios en la fracción de tierra mencionada, lo que lo llevó a hacer averiguaciones en el vecindario y nadie conocía a los supuestos dueños de esos lotes, por lo que procedió a cerrar esa superficie con alambrado y empezó a usarla para encerrar animales. Ese cerramiento se sitúa a mediados del año 1990, fecha en que empezó a ejercer la posesión pública y pacífica de esos lotes, sin que se haya interrumpido hasta la fecha.

Aseguran que desde aquella fecha hasta el presente la familia Sarandón ha ejercido la posesión sobre esa tierra, en forma ininterrumpida, pública y pacífica, sin que nadie le haya reclamado por esa ocupación y por el cerramiento perimetral que se hizo, que ya lleva treinta años.

Manifiestan que la casa del Sr. Sarandón y de sus hijos está ubicada a pocos metros hacia el punto cardinal norte de esta tierra, con lo que la ocupación y cerramiento de esa superficie ha podido ser conocida por todos los vecinos del lugar dado que está ubicada sobre la calle Comechingones de nutrida circulación en la localidad de Papagayos, y donde hay numerosos vecinos que conocen los hechos tal como han sido y saben que la familia Sarandón posee esa tierra desde aquella fecha.

Aclaran que los tres lotes antes mencionados ocupados a título de dueño por el Sr. Sarandón, se mantuvieron siempre unidos bajo un mismo alambrado perimetral desde que los cerró en el año 1990, a partir de allí ha cuidado el buen estado de conservación de ese cerramiento y ha utilizado esa tierra para encerrar animales hasta no hace mucho tiempo.

Afirman que en el año 2019 el Sr. Sarandón, con la intención de regularizar la situación jurídica de esos lotes y de las 5 Has que adquirió a Ramón Lorenzo Ferreyra, decidió realizar el trámite de usucapión respectivo.

Expresan que de los tres lotes que ocupó, Sarandón se quedó con uno y cedió los derechos de los dos restantes. El que dejó para él es el que constituye el objeto del presente juicio, siendo los actores sus hijos a quienes les cedió los derechos sobre esta parcela conforme surge del contrato adjunto. Como consecuencia de esa cesión, el Plano N° 4/169/19 que se adjunta, figura a nombre de los hijos de Sarandón, que continúan la posesión de su padre.

Funda en derecho. Ofrece prueba.-

En fecha 10/11/2020 los actores acompañan informe catastral, avalúo y comprobante de pago de tasa de justicia.

En fechas 28/12/2020 y 01/02/2021 los actores acompañan informe de dominio e informe expedido por Catastro actualizados.

Mediante actuación de fecha 09/02/21 se tiene "...1.- *Por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de RAMON MAXIMO ARANGUEZ; AURORA SECUNDINA ARANGUEZ; SANTIAGO GERONIMO MACHADO; ERUNDINA ELVIRA ARANGUEZ; MARIA LUISA ARANGUEZ; RAMONA LUISA ARANGUEZ; SEGUNDO IRINEO CONTRERAS y NATALIA CAROLINA MUÑOZ y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC). ...*".

En fecha 16/03/2021 obra remitido oficio a Fiscalía de Estado - Gobierno de la Provincia de San Luis a efectos notificando ( Art. 914, inc. 1º del C.P.C.C.) la citación a juicio a la Provincia de San Luis a fin de que tome la participación que le correspondiere en el supuesto, en su caso.

En fecha 16/03/2021 obra oficio informado por el Registro de Juicios Universales.

En actuación de fecha 22/03/2021 obra acta de colocación de cartel indicativo.

En fecha 25/03/21 se acompaña oficio diligenciado a la Municipalidad de Papagayos (S.L).

## *Poder Judicial San Luis*

En actuación de fecha 31/03/2021 obra constancia de toma de razón del inicio de presente juicio en autos "MACHADO GERONIMO S/ SUCESORIO" EXP. 199712/10.

En fecha 13/04/2021 la parte actora ofrece información sumaria de los demandados Ramon Máximo Aranguez, Aurora Secundina Aranguez, Erudina Elvira Aranguez, Ramona Luisa Aranguez, María Luisa Aranguez y Segundo Irineo Contreras.

En fecha 27/04/2021 obra constancia de diligenciamiento de cédula dirigida a la demandada Natalia Carolina Muñoz.

En actuación de fecha 05/05/2021 obra oficio informado por la Sra. Juez de Paz de Villa Larca (S.L) en virtud del cual surge no haber registro alguno de los domicilios de las personas indicadas supra. Asimismo, obra acompañado oficio informado por el Registro de la Propiedad Inmueble dejando constancia de la toma de razón de la Anotación de Litis sobre el inmueble objeto de autos.

En actuación de fecha 17/05/2021 se presenta la Sra. Natalia Carolina Muñoz con su letrado apoderado Dr. Francisco José Muñoz contestando demanda de usucapión y ofreciendo prueba.

En fecha 02/11/2021 la parte actora acompaña constancia de exhibición de edictos en la Municipalidad e Papagayos (S.L).

En actuación de fecha 12/11/2021 obra informe expedido por la Secretaría Electoral de la Provincia en virtud del cual surge que los Sres. Ramon Máximo Aranguez, Aurora Secundina Aranguez, Erudina Elvira Aranguez, Ramona Luisa Aranguez, María Luisa Aranguez y Segundo Irineo Contreras no figuran empadronados conforme surge del padrón obrante en esta Secretaría.

En actuación de fecha 07/02/2022 el Juzgado ordena correr traslado de la documental presentada por el Dr. Muñoz.

En fecha 21/02/2022 los actores contestan el traslado de la documental desconociendo su autenticidad y oponibilidad de todos los documentos acompañados y de manera especial desconociendo la autenticidad y oponibilidad de las boletas de impuesto inmobiliario que se han adjuntado. Asimismo se oponen

a la intervención obligada del Sr. Segundo Irineo Contreras por los fundamentos allí expuestos y a los que me remito en honor a la brevedad.

En actuación de fecha 30/03/2022 obra Auto Interlocutorio N° 98 en virtud del cual se hizo lugar al pedido de citación de tercero en los términos del art. 94 CPCC como intervención obligada del Sr. Segundo Irineo Contreras, DNI N° 10.821.399 domiciliado en Pasaje Juan B. Jantín 2060 CABA y María Irene Contreras, DNI N° 25.060.029 domiciliada en Roca 2358, Villa Maipú, General San Martín, Provincia de Buenos Aires, ordenando su citación.

En fechas 22/06 y 19/08/2022 se acompañan comprobantes de primera y segunda publicación de edictos en Diario La República y Boletín Oficial, por el término y con las enunciaciones de ley.

En fecha 05/10/22 obra constancia de diligenciamiento de cédula dirigida a los colindantes Teodoro Rafael Martínez y Mercedes Ester Ferreyra.

En actuación de fecha 07/09/2022 obran acompañados oficios informados por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos y Secretaría Electoral de la Nación en virtud de la información sumaria ofrecida en autos.

En fecha 14/11/2022 obra acompañada constancia de diligenciamiento de cédula ley dirigida a Segundo Irineo Contreras.

En actuación de fecha 20/03/2023 obra acompañada constancia de diligenciamiento de cédula ley dirigida a María Irene Contreras.

En fecha 14/04 y 28/04/2023 se aprueba la información sumaria rendida en autos respecto de los demandados.

En actuación de fecha 09/05/2023 la Defensora Oficial solicita se libre oficio al Registro de Juicios Universales a fin de que informe si se ha abierto sucesorio de Ramón Máximo Aranguez, Erudina Elvira Aranguez y Ramona Luisa Aranguez. Asimismo solicita notificar a Segundo Irineo Contreras y María Irene Contreras.

En actuación de fecha 01/06/2023 la parte actora advirtió haber cumplimentado con lo solicitado por la Sra. Defensora Oficial por los fundamentos allí expuestos y a los que me remito en honor a la brevedad y solicita se libre nuevo oficio al Registro de Juicios Universales.

## *Poder Judicial San Luis*

En fecha 09/06/2023 el Juzgado tuvo presente lo manifestado por la parte actora, ordenó librar nueva cédula de notificación a la demandada María Irene Contreras y librar nuevo oficio al Registro de Juicios Universales.

En fecha 13/06/2023 obra informe de Secretaría que expresa que en el expediente 360422/20 los actores y los demandados son los mismos, y sin bien el objeto es el mismo (la usucapión de un inmueble), el mismo se trata de una superficie ubicada en el mismo lugar, pero distinta parcela (parcela 76).

En fecha 06/09/2023 obra nuevo oficio informado por el Registro de Juicios Universales.

En actuación de fecha 26/10/2023 obra constancia de diligenciamiento de Carta Documento dirigida a Segundo Irineo Contreras en virtud del cual se le notifica la declaración en rebeldía.

En fecha 09/11/2023 la Sra. Defensora Oficial contesta nueva vista asumiendo participación en los presentes autos, no teniendo objeciones que formular en esta etapa del proceso.

En fecha 07/12/2023 se designa Audiencia Preliminar.

En fecha 23/05/2024 se celebra Audiencia Preliminar y se provee la prueba ofrecida en autos.

En fecha 20/08 y 23/08/2024 obran acompañados informe de dominio, oficio informado por Catastro y certificado de libre deuda del inmueble objeto de la litis.

En fecha 22/08/2024 la Sra. Paola Lorena Adaro, Juez de Paz de Villa Larca (S.L) adjunta acta y video registración del Reconocimiento Judicial encomendado.

En fecha 29/08/2024 se celebra Audiencia de Vista de Causa, receptándose las correspondientes declaraciones de los testigos ofrecidos por la parte actora; y clausurándose el período de prueba.

En fecha 24/10/24 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja la causa en dicho estado.-

**CONSIDERANDO: I.-** Liminarmente 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 usucapiante 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. Calegari de Grosso-USUCAPION, Tercera Edición- Ed. RubinzalCulzoni, 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-II-1091.-), 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 caso concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal", Cám. 1°, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92).



## *Poder Judicial San Luis*

En el proceso de usucapión la prueba deber 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 las cuestiones planteadas.

Los actores pretenden la declaración de adquisición del dominio por usucapión del inmueble objeto de autos.

La acción de prescripción adquisitiva veinteañal es dirigida -como legalmente corresponde- contra Aranguez Aurora Secundina, Aranguez Erundina Elvira, Aranguez Ramona Luisa, Ferreyra Angelica Amada, Aranguez Ramón Máximo, Machado Santiago Gerónimo, Contreras Segundo Irineo y Muñoz Natalia Carolina en cuanto éstos resultan titulares del dominio y del padrón, según surge de los informes de Catastro y del R.G.P.I., respectivamente, esto es: Matrícula 6-5429, R° 6, A° 1-2-3-4-5 - Padrón 3430 de la Receptoría Concarán, que resultan parcialmente afectados por la superficie de la mensura de la fracción de terreno objeto de la Litis.

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 de los actores debe prosperar.-

Ello por las consideraciones que infra expongo.

Los propios actores invocan que accedieron a la posesión del inmueble objeto de Litis desde el día 23 de diciembre de 2017, fecha en que el padre de ambos Ramón Gregorio Sarandón les cedió a título gratuito todos los derechos y acciones posesorias que tenía sobre la referida parcela, conforme surge del Contrato de Cesión Gratuita de Derechos y Acciones obrante en autos.

Luego, al invocar el instituto de la "accesión de posesiones", lo hacen en los siguientes términos:

*"...Mis mandantes ejercen la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueños del inmueble objeto del juicio desde el día 23 de diciembre de 2017, fecha en que el padre de ambos don Ramón Gregorio Sarandón les cedió a título gratuito todos los derechos y acciones posesorias que tenía sobre la referida parcela, conforme surge del Contrato de Cesión Gratuita de Derechos y Acciones que en original se adjunta."*

Manifiestan asimismo reforzando el relato, que:

*"A su vez don Ramón Gregorio Sarandón poseía este inmueble desde mediados del año 1990 cuando procedió a ocupar a título de dueño la tierra ubicada hacia el sur de otra propiedad suya adquirida por escritura pública unos años antes. Esa tierra estaba al momento de la ocupación sin cerramiento y sin ningún tipo de cuidado, lo que le facilitó alambrarla y poseerla como dueño. Esta anexión le permitió tener un frente más amplio sobre la calle pública que luego con los años devino en calle Comechingones."*

*Lo cierto es que Ramón Gregorio Sarandón compró mediante Escritura Pública N° 77 de fecha 21 de Julio de 1986, autorizada por el escribano Robindo Ortiz Calderón, entonces titular del Registro N° 49 de Tilisarao, una fracción de campo a don Ramón Lorenzo Ferreyra, que según Plano de Mensura N° 9586 que se adjunta, se designa como Parcela "8" con una superficie de 5 Has 1.477,83 m2.*

*Después de esta compra el Sr. Sarandón cerró con alambrado su parcela, quedando una superficie de tierra de unos dos mil metros cuadrados interpuesta entre su parcela y la calle pública. Esa superficie estaba, según ése mismo plano N° 9586, dividida en tres lotes, sin división entre ellos y sin alambrado perimetral.*

*Pasados unos años desde que don Sarandón adquiriera la parcela N° 8 en la que había construido su casa, pudo observar que no hubo persona alguna que ejerciera actos posesorios en la fracción de tierra mencionada, lo que lo llevó a hacer averiguaciones en el vecindario y nadie conocía a los supuestos*

## *Poder Judicial San Luis*

*dueños de esos lotes, por lo que procedió a cerrar esa superficie con alambrado y empezó a usarla para encerrar animales. Ese cerramiento se sitúa a mediados del año 1990, fecha en que empezó a ejercer la posesión pública y pacífica de esos lotes, sin que se haya interrumpido hasta la fecha.*

*De allí que se puede afirmar que desde aquella fecha hasta el presente la familia Sarandón ha ejercido la posesión sobre esa tierra, en forma ininterrumpida, pública y pacífica, sin que nadie le haya reclamado por esa ocupación y por el cerramiento perimetral que se hizo, que ya lleva treinta años....".*

*Continuando con el relato de la secuencia de las posesiones afirman que "... En el año 2019 el Sr. Sarandón, con la intención de regularizar la situación jurídica de esos lotes y de las 5 Has que adquirió a Ramón Lorenzo Ferreyra, decidió realizar el trámite de usucapión respectivo.*

*De los tres lotes que ocupó, Sarandón se quedó con uno y cedió los derechos de los dos restantes. El que dejó para él es el que constituye el objeto del presente juicio, siendo los actores sus hijos a quienes les cedió los derechos sobre esta parcela conforme surge del contrato adjunto. Como consecuencia de esa cesión, el Plano N° 4/169/19 que se adjunta, figura a nombre de los hijos de Sarandón, que continúan la posesión de su padre....".*

IV.- Corresponde merituar las pruebas ofrecidas y producidas en autos. El análisis de las pruebas aportadas por los actores forman 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.

En relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado:

- Poder Especial Judicial otorgado por los actores a favor de los profesionales intervinientes.
- Plano de Mensura N° 4/169/19 confeccionado a nombre de los actores.

- Informe expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, del cual se desprende que el plano citado no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.

- Informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, del cual surge que el lote que se pretende usucapir tiene dominio a nombre de las personas indicadas en la demanda.

- Contrato de Cesión Gratuita de Derechos y Acciones en virtud del cual los promovientes acceden a la posesión del terreno objeto del juicio.

- Estudio de título efectuado por el agrim. Luis Ibarra.

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testigos son coincidentes en sus testimonios: Conocen a los actores, no así a los demandados; conocen el inmueble que se encuentra ubicado sobre la calle Comechingones, Papagayos, manifiestan que el inmueble siempre perteneció a la familia Sarandon, primero a su padre y luego a los actores; el testigo GAUNA manifiesta que *... "los Sarandón siempre han vivido ahí, siempre yo los he visto ahí, trabajando, reponiendo los alambrados, atendiendo ahí..."*, refiriéndose al lote objeto de autos, como así también manifiesta ser nacido y criado en la localidad de Papagayos. La testigo VILVHEZ manifiesta que conoce el lote, *"...que está bien cerrado, bien alambrado, bien cuidado...y que mide unos 700 m2 mas o menos..."*. Asimismo manifiesta que los poseedores del inmueble son los Sres. Sarandon expresando *"...desde que me acuerdo están ellos, lo tienen bien alambrado, bien limpio..."* y afirma saber que nunca han sido molestados. Expresa que vive a pocas cuadras del inmueble y que desde los 15 años los ve, refiriéndose a los actores. Al preguntarle la edad manifiesta tener 35 años. El testigo VARGAS indica la ubicación del inmueble y refiere ser nacido y criado en el pueblo, refiriéndose a la localidad de Papagayos. Manifiesta que los actores estuvieron toda la vida ahí. Describe que la superficie del lote es de aproximadamente 700 m2, indica que se encuentra todo cerrado con alambre y varillas y mantenido. Los testigos son coincidentes en cuanto a que no reconocen a más nadie como dueños del inmueble y en cuanto a no haber visto a terceros reclamar derechos sobre el mismo.

## *Poder Judicial San Luis*

En fecha 21/08/2024 la Juez de Paz de Villa, Larca Paola Lorena Adaro, realiza la inspección ocular ordenada, tal es así que en fecha 22/08/2024 adjunta fotografías en las cuales se observa el cartel de inicio del presente juicio, vistas generales de la propiedad, y el acta de inspección dice: "...Siendo el día miércoles 21 de agosto del año 2024, aproximadamente a la hora 10:20, en compañía del Dr. Baigorria Loreto, Mat. Prof. 914 C.A.C.S.L, del Sr. Sarandon Delfin Norberto, DNI.N° 24.783.509 y del Sr. Sarandon Alfredo Oscar, DNI.N° 27.337.395, nos constituimos en el inmueble ubicado en calle Los Comechingones s/n, de la Localidad de Papagayos, Provincia de San Luis, según plano N° 4/169/19; con el fin de dar cumplimiento con lo ordenado, procedo a constatar, en compañía de los mencionados, tal como se observa en la filmación, se procede a recorrer filmando desde el punto uno (1) al punto dos (2), se puede ver que se encuentra cerrado con dos (2) hilos de alambre liso que van del poste del punto uno (1) al poste del punto dos (2), se puede ver que el alambrado es nuevo, se ve limpio a la orilla y entre estos puntos se observa el cartel indicativo legible y a la vista de quien transite por allí; del punto dos (2) al punto tres (3) se observa que está cerrado con postes, algunas varillas con cuatro (4) hilos de alambre de puga, se puede ver que alambrado es viejo, del punto tres (3) al punto cuatro (4) se observa cerrado con algunas varillas, postes y cuatro (4) hilos de alambre liso, también alambrado viejo; y del punto cuatro (4) al punto uno (1) se observa con postes y dos (2) hilos de alambre liso, se ve nuevo y limpio para recorrerlo caminando. Se observa que el inmueble no consta de tranqueras, pasos o ningún tipo de ingreso, quien nos permite pasar y nos acompañan a realizar el recorrido son los Sres: Sarandon Norberto y Sarandon Alfredo (actores del juicio, identificándose con DNI). Se puede ver que hay vegetación propia del lugar, una acequia revestida que lo atraviesa, no tiene construcciones. No teniendo nada más que agregar, se da por terminada la inspección siendo la hora 10:40 aproximadamente...."

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 los actores poseen de manera actual

el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de veinte años exigido por la ley (Art. 1897, C.C.C.N.) para adquirir el dominio por este modo de adquisición del derecho real de dominio, correspondiendo por ende hacer lugar a la pretensión de los actores.-

IV.- A esta altura del desarrollo, corresponde abordar la cuestión introducida por la Señora Natalia Carolina Muñoz en su contestación de demanda.

La orfandad probatoria respecto de su pretensión es ostensible:

Fuera de su presentación en fecha 17/01/2021, no produjo actividad procesal alguna: No asistió a la Audiencia Preliminar, ni al reconocimiento judicial, ni a la Audiencia de Vista de Causa, como así tampoco instó la prueba informativa ofrecida.

La demanda Sra. Natalia Carolina Muñoz manifiesta en su contestación de demanda a través de su apoderado que *"...es propietaria y poseedora a título de dueña del inmueble que se pretende usucapir, siendo afectada su propiedad, adquirida por Título Perfecto, Escritura Pública Número SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO de fecha VEINTITRES de Octubre de DOS MIL ONCE, Escritura pasada por ante la Escribana María Karen Servini. – Inmueble que fue adquirido en dicha fecha con todo lo clavado, plantado y adherido al suelo, por instrumento público, identificado como PARCELA CUATRO Y SEIS del plano 9.586 de fecha 23/07/1975, Parcela 4 con una superficie total de SEISCIENTOS NOVENTA METROS DOCE DECIMETROS CUADRADOS ( 690,12 mts)..."*

Conforme surge de la documental obrante en autos, la Sra. Muñoz adquirió sólo el 1,51% de los derechos indivisos del inmueble objeto de la litis, no así el 100%.

Asimismo, manifiesta ser la poseedora del inmueble lo cual no ha sido probado en absoluto en autos. La Sra. Muñoz no ha logrado controvertir la posesión de los actores sobre el inmueble objeto de autos, toda vez que los testimonios recabados en la audienica de vista de causa, inspección judicial llevada a cabo por la Sra. Juez de Paz, me llevan a concluir que la pretensión de la presentante no resulta en modo alguno procedente.

## *Poder Judicial San Luis*

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 posesorios como los supra descriptos, 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, OlceseBioccaNNF 91013227).

En autos, los actores han demostrado que poseen el inmueble por más de veinte años ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones, habiendo quedado acreditado mediante la prueba producida. Para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el/los acto/s jurídicos mediante la cual la accesión se ha verificado.

Así, en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de los actores cumple con el término 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 los actores el día 23/12/2027 en razón de que es la indicada en el contrato de cesión de derechos y acciones justificante de la accesión de posesiones, y como resultado de la prueba rendida.

COSTAS Y HONORARIOS: En relación a las costas del proceso, impongo las mismas a la parte vencida, NATALIA CAROLINA MUÑOZ, DNI N° 23.659.256.

Atento a los trabajos efectuados en autos y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014 corresponde regular los honorarios devengados por los profesionales intervinientes de la parte actora, Dres. Héctor Loreto Baigorria y María Noel Paniccia en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso, más el 45 % para los profesionales que hubieran actuado como apoderado (art. 8 de la L.H.); deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal; y al Dr. Francisco José Muñoz en el ONCE POR CIENTO (11%) del monto del proceso, más el 45 % para los profesionales que hubieran actuado como apoderado (art. 8 de la L.H.); deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal

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 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 ccmts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccmts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.- HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que ALFREDO OSCAR SARANDON, DNI N° 27.337.395, CUIL/CUIT: 20-27337395-1, de nacionalidad argentina, nacido el 07 de diciembre de 1979, de estado civil soltero, domiciliado en calle Aguaribay s/n, Papagayos, Provincia de San Luis y DELFIN NORBERTO SARANDON, DNI N° 24.783.509, CUIL/CUIT: 24-24783509-8, de nacionalidad argentina, nacido el 01 de abril de 1976, de estado civil soltero, domiciliado en calle Aguaribay s/n, Papagayos, Provincia de San Luis, han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble que



## *Poder Judicial San Luis*

se encuentra ubicado en calle Comechingones s/n, Papagayos, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 4/169/19, confeccionado por el Agrim. Luis E. Ibarra y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 26 de julio de 2019, se designa como PARCELA "76", con los siguientes linderos, medidas y superficie: al Norte linda con Ramón Gregorio Sarandón, María Luisa Aranguéz y Santiago Gerónimo Machado (Pad. 3434 Rec. Concarán) y mide del punto 1 al 2: 17,00 mts; al Este linda con Ramón Gregorio Sarandón, María Luisa Aranguéz y Santiago Gerónimo Machado (Pad. 3434 Rec. Concarán) y mide del punto 2 al 3: 39,14 mts; al Sur linda con calle Comechingones (tierra) y mide del punto 3 al 4: 16,96 mts y al Oeste linda con María Luisa Aranguéz, Santiago Gerónimo Machado, Teodoro Rafael Martínez y Mercedes Ester Ferreyra de Martínez (Pad. 3429 Rec. Concarán - Parcela 3 Pl. 9586) y mide del punto 4 al 1: 40,95 mts; lo que encierra una superficie de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS (678,80 m<sup>2</sup>). La parcela identificada se encuentra inscrita en el Registro de la propiedad Inmueble bajo la Matrícula 6-5429, R° 6, A° 1-2-3-4-5 en condominio a nombre de Aurora Secundina Aranguéz, Erudina Elvira Aranguéz, Ramona Luisa Aranguéz, Angelica Amada Ferreyra, Ramón Máximo Aranguéz, Santiago Gerónimo Machado, Segundo Irineo Contreras y Natalia Carolina Muñoz y está empadronada en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 3430 de la Receptoría Concarán.

2.- Imponer las costas a la demandada vencida Sra. Natalia Carolina Muñoz; por lo considerado.

3.- Regular los honorarios devengados por los Dres. Héctor Loreto Baigorria y María Noel Paniccia en forma conjunta en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso, con mas el 45 % por su doble actuación (art. 8 de la L.H.); deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

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 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 -Oficio 15960000/21- e inscripta en esa repartición en fecha 23 de abril de 2021, sobre la Parcela 76 del Plano de Mensura Nº 4/169/19 con una superficie de 678,80 m<sup>2</sup>; Datos de Inscripción: Matrícula 5429 de Chacabuco UF: 0 Rubro 7 Asiento 1; a tal efecto líbrese oficio al Registro General de la Propiedad Inmueble.

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.- Determinado que sea el monto del proceso, 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 ARCHIVESE.-

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA - JUEZ CIVIL, no siendo necesaria la firma manuscrita. ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2015 - Certificate No: 240958- 2017-AQ-ARG-RvA

*Poder Judicial San Luis*

Concarán, 23 de ABRIL de 2025

La demandada, estando debidamente notificado, no ha comparecido y haciendo efectivo el apercibimiento del caso, le hago saber que las sucesivas providencias se les darán por notificadas automáticamente en la forma y oportunidad que prevén los Arts. 41, 59 y 133 sgtes. y cctes. del C. P.Civs.

De conformidad con lo solicitado y lo que disponen los Arts. 542, 551 y 558 del Cód. citado y por no haber la ejecutada, opuesto excepciones;

FALLO: Mandando llevar adelante la ejecución hasta que la demandada haga a la actora íntegro pago de la suma reclamada en autos de **DOLARES ESTADOUNIDENSES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS CON OCHENTA CTVOS. (U\$S 592.80)** en concepto de capital (Ley 25.561 y decr. 570/2001 y 214/2002), con más sus intereses que, siguiendo lo resuelto por la Excma. Cámara en lo Civil en *R.R. N° 53/98* se limitan por todo concepto, al 24% anual, con costos y costas.-

*NOTIFÍQUESE* personalmente o por cédula.-