

EXP 374459/21

FERRONI OSVALDO DANIEL C/ BEITES DE OLGUIN NATALIA, GUTIERREZ Y JUAREZ AGUSTIN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 205 /2025**

San Luis, siete de octubre de dos mil veinticinco.

**AUTOS Y VISTOS:**

Los presentes autos caratulados "**FERRONI OSVALDO DANIEL C/ BEITES DE OLGUIN NATALIA, GUTIERREZ Y JUAREZ AGUSTIN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**" - **EXP 374459/21**", venidos a despacho para dictar sentencia definitiva, de los que:

**RESULTA:**

1. Que mediante actuación N° DEMIOL 1751593921 de fecha 20/09/2021, se presenta el Dr. Daniel González Espindola, en carácter de apoderado del Sr. Osvaldo Daniel Ferroni, DNI N° 10.053.018, médico veterinario, con domicilio en calle Dr. Pascual Tirro 425 de la ciudad de Hernando, Departamento Tercero Arriba, provincia de Córdoba, y con el patrocinio letrado del Dr. Roberto González Espindola, abogado, y promueve formal demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO - posesión veinteañal -, contra las personas identificadas como Natalia Beites de Olguin, Agustín Gutiérrez y Juarez, Ana Delia Gatica, Alberto Gatica, Julio César Gatica, Alberto Vicente Gatica, Julio Cirilo Villegas, Ema Gina Villegas, Elsa Josefina Villegas, Gabriela Beatriz Oviedo Helfenberger y Darío Andrés Oviedo Helfenberger, y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado en el lugar denominado "Rodeo de los Caballos, Lomas Blancas y Carrizal", Partido Las Chacras, Departamento Libertador General San Martín, provincia de San Luis.

El inmueble objeto de la demanda comprende una superficie total aproximada de 931 hectáreas 7.661 m<sup>2</sup>, delimitada con

exactitud en el Plano de Mensura N° 5/46/20 confeccionado el 21/08/2020 por el Agrimensor Jorge W. Elizondo, matrícula 288 del C.A.S.L., registrado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 5/46/20. Las medidas son irregulares y detalladas en el plano, describiéndose minuciosamente cada segmento perimetral y sus puntos referenciales.

El dominio de los diferentes padrones catastrales que conforman el inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a nombre de los demandados y demandante, conforme detalle específico en las matrículas correspondientes a cada padrón.

El actor alega la adquisición del dominio por la vía de la prescripción adquisitiva, fundando su demanda en la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño, ejercida primero por el anterior titular y poseedor Rubén Eleodoro Villegas, quien mantuvo la posesión desde al menos 1975, realizando actos posesorios notables como limpieza, cerramientos con pircas, crianza y manejo de ganado con marcas registradas, mejoras en el inmueble, y manteniendo el mismo bajo su control pleno.

En el año 2005 el Sr. Villegas transfirió al Sr. Ferroni mediante boleto de compraventa y posterior escritura pública todos sus derechos indivisos, hereditarios y posesiones sobre el inmueble, otorgándole la posesión plena desde el 12/10/2005, con pruebas documentales que incluyen escritura pública N° 76 de fecha 19/05/2007 y recibos de pago, que evidencian la continuidad y legitimidad de la posesión. Asimismo, se destaca que el actor ha reiterado su ejercicio de la posesión mediante actos posesorios específicos y continuados, tales como arreglo de caminos, mantenimiento de cercos, cría y traslado de ganado con marca y señal reconocida, construcción y mejora de edificaciones existentes, pagos de impuestos inmobiliarios y tasas municipales correspondientes, y contratos de locación regularizados.

Como evidencia probatoria, el demandante acompaña amplia documental que incluye copia certificada del DNI y poder general para juicios, boletos de compraventa, escrituras públicas, planos de mensura realizados en diferentes años (2005, 2016 y 2020) por agrimensores matriculados, informes registrales del dominio, recibos de pago municipales e impuestos, certificados de marca y señal ganadera, múltiples recibos de

remuneraciones de personal rural contratado para labores en el inmueble, sentencias judiciales firmes que reconocen la posesión del actor, y una serie de documentos de tránsito animal y certificados oficiales emitidos por SENASA y otras entidades públicas. Además, se ha ofrecido prueba testimonial, confesional, prueba pericial y se ha solicitado inspección judicial para constatar la situación física y jurídica del inmueble.

Con base en todos estos elementos, el actor sostiene que cumple con los requisitos legales previstos en los artículos 1897, 1899, 1900 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, relativos a la posesión y al transcurso del tiempo para la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio, y solicita que se declare el dominio del inmueble a su favor, ordenándose su inscripción registral en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, con condena en costas a quienes se opongan.

2. Mediante decreto de fecha 13/03/2023 (actuación N° N° 21548711/23) se provee la demanda, disponiéndose su tramitación conforme proceso ordinario. Se ordena el traslado a los titulares registrales y eventuales interesados, citación a colindantes, publicación de edictos, colocación de cartel indicativo y oficios a los organismos pertinentes.

3. Que en autos tanto la Provincia de San Luis como el Municipalidad de La Carolina - San Luis fueron debidamente notificados del proceso conforme al Código Procesal Civil y Comercial de San Luis, sin haber formulado oposición ni participación alguna.

4. Mediante actuación N° 21854534/23 de fecha 17/04/2023 se presenta el Dr. DARIO OVIEDO HELFENBERGER, DNI 23.066.049, en escrito original "TOMA PARTICIPACION - SE ALLANA".

5. Que en actuación N° 23376287/23 de fecha 24/10/2023, se acompaña constancia de la colocación del cartel, con Vista Fotográfica (OFR 374459/7).

6. Que mediante actuación 22135484/23 de fecha 18/05/2023 se adjunta constancia de la publicación de edictos, lo que es tenido presente en autos, dando cuenta Secretaría en actuación 24220704/24 de fecha 23/02/2024 que las publicaciones han sido realizadas en forma y sin que conste en autos presentación de persona alguna alegando derechos sobre el bien.

7. Mediante decreto de fecha 09/04/2024 (Actuación N° 24580036/24) se ordena correr vista al Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil a efectos de que tome intervención en la causa, quien mediante actuación N° 2497859824 de fecha 27/05/2024 se presenta y solicita Reserva para contestar demanda de conformidad con lo que dispone el art. 343 del C.P.C. (Art. 356 inc. 1 apart. 2°).

8. En actuación N° 25000412/24, obra decreto de fecha 29/05/2024 que fija Audiencia Preliminar de prueba.

9. En actuación N° 24417746/24, obra constancia de realización de Audiencia Preliminar de Prueba donde se ordena la producción de la prueba ofrecida por las partes (actora) y fija Audiencia de Vista de Causa.

10. Que en fecha 05/07/2024 el Sr. Juez de Paz devuelve OFR 374459/8, donde constan que en fecha 05/07/2024 se realizaron las audiencias testimoniales y el mandamiento de constatación, mediante el cual se constata el estado del inmueble, y la colocación del cartel indicador (V. Acta: actuación 25290806/24 de fecha 05/07/2024 acompañándose vistas fotográficas adjuntas.)

11. Que en la actuación N° 25389527/24 de fecha 29/07/2024, obra el informe de la Actuaría, el cual da cuenta de la producción de la prueba ofrecida por las partes.

12. En actuación N° 25598703/24 de fecha 21/08/2024 contesta el traslado el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, manifestando que: *"...esta Defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley."*

13. Mediante decreto de fecha 26/08/2024 (Actuación N° 25635115/24) se ordena clausurar el periodo probatorio.

14. En Actuación N° 26634681/24, de fecha 27/12/2024, presta conformidad al pago de las tasas judiciales el OCTJ.

15. En actuaciones N° 25749302/24 de fecha 07/09/2024 la parte actora presenta alegatos de bien probado.

16. Finalmente, mediante actuación N° 28428468/25, de fecha 03/09/2025, se ordena el pase de los autos para dictar sentencia definitiva, providencia firme y consentida.

### **CONSIDERANDO:**

I. Que en esta causa se tramita una acción de prescripción adquisitiva de dominio, fundada en la posesión veinteañal, conforme los artículos 1897, 1898, 1899, 1900, 1901 y 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, promovida por el Sr. OSVALDO DANIEL FERRONI, D.N.I. N° 10.053.018, en relación al inmueble rural ubicado en el lugar denominado “Rodeo de los Caballos, Lomas Blancas y Carrizal”, Partido Las Chacras, Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis, individualizado en el Plano de Mensura N° 5/46/20, confeccionado por el Agrimensor Jorge W. Elizondo, Matrícula Profesional N° 288 del C.A.S.L., registrado con fecha 21/08/2020 en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, con una superficie total de NOVECIENTAS TREINTA Y UNA HECTÁREAS, SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (931 Has. 7.661 m²).

Como es sabido, quien solicita judicialmente la declaración de adquisición del dominio por prescripción debe acreditar la posesión con ánimo de dueño (animus) y la tenencia material del bien (corpus), ejercida en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por un plazo superior a veinte años, conforme el régimen legal vigente.

La posesión relevante a estos fines debe exteriorizarse mediante actos materialmente inequívocos, propios del dominio, conforme lo prevé la normativa civil y la jurisprudencia uniforme de nuestros tribunales.

El art. 1900 expresamente dispone que: *“La prescripción adquisitiva requiere la posesión de la cosa durante el tiempo previsto por la ley, en concepto de titular del derecho real cuya adquisición se pretende, continua, pacífica, pública y con intención de tenerla como suya.”* Asimismo, el art. 1905 indica que el plazo para la prescripción comienza a correr desde que la posesión reúne dichas características, no siendo obstáculo la inexistencia de título, la falta de buena fe ni la ausencia de inscripción.

El instituto de la usucapión, por su carácter excepcional como modo originario de adquisición del dominio, requiere una valoración estricta y rigurosa de la prueba, debiendo verificarse objetivamente cada uno de los presupuestos legales.

II. En cuanto a la legitimación activa, la misma se encuentra acreditada en cabeza del **Sr. OSVALDO DANIEL FERRONI**, quien manifiesta haber ejercido posesión ininterrumpida, pública, pacífica y con ánimo de dueño sobre el inmueble desde el año 1975, primero a través de su antecesor Rubén Eleodoro Villegas y, posteriormente, por derecho propio, en virtud de boleto de compraventa de fecha 12/10/2005 y escritura pública N° 76 de fecha 19/05/2007, por las cuales se le transmitieron los derechos posesorios sobre el predio.

El actor ha sostenido tal situación fáctica con prueba directa y circunstanciada, acompañando constancias de los actos materiales de posesión —cerramientos con pircas, mantenimiento de alambrados, pastoreo y cría de animales con marca y señal registradas, conservación de caminos y aguadas, pago de tributos, mejoras edilicias y mensuras sucesivas—, todo lo cual fue verificado mediante inspección judicial y confirmado por testigos e informes oficiales obrantes en autos.

III. Que el inmueble objeto del presente proceso se encuentra debidamente identificado en el Plano de Mensura N° 5/46/20, confeccionado por el Agrimensor Jorge W. Elizondo (Matr. 288 C.A.S.L.), registrado con fecha 21/08/2020 en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

El mismo corresponde a un inmueble rural de 931 hectáreas 7.661 m<sup>2</sup>, ubicado en el lugar denominado “Rodeo de los Caballos, Lomas Blancas y Carrizal”, Partido Las Chacras, Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis.

Se acreditó que el inmueble fue ocupado y explotado ininterrumpidamente por el actor y su antecesor desde hace más de cuarenta años, mediante tareas de explotación ganadera, mantenimiento, mejoras, y control efectivo del predio.

Los eventuales titulares registrales, colindantes y organismos públicos —Municipalidad de Las Chacras y Provincia de San Luis — fueron debidamente notificados, sin que conste oposición alguna.

**IV.** Que la prueba rendida en el proceso permite tener por acreditada una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida ejercida por el actor y su antecesor durante un plazo ampliamente superior a veinte años.

A) Documental:

Según cargo 17661299/21 de fecha 06/10/2021 adjunto la siguiente documental:

- Actuación ESCEXT 17647117/21 con archivos digitalizados: certificado de avalúo fiscal del padrón N° 09-268, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 09-269, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 09-270, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 09-494, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 09-749, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 09 797, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 09-1925, informe de colindantes y no afectación tierras fiscales, informe de la Municipalidad de La Carolina, informe de dominio del RPI de las matrículas 4-3143, 4-3144 y 4-3145, poder general para juicios (Escritura N° 701), tasa de justicia por derecho de inicio de causa y por adquisición de derechos reales y aportes al Colegio de Abogados Inc. C y G.—

- Actuación ESCEXT 17647183/21 con archivos digitalizados: facturas varias en 5 páginas, recibos de haberes en 11 páginas, recibos de haberes en 28 páginas, recibos de haberes en 41 páginas, actas de vacunación en 16 páginas, laboratorio de análisis bromatológicos y ambientales, autorización para retirar el D.T.E., liquidación de tasa retributiva por servicios, autorización para transferir marca y señal, boleto de compraventa, carta documento, oficio a Secretaría Electoral de fecha Poder Judicial San Luis 22/07/2021, oficio a Secretaría Electoral Nacional de fecha 29/07/2021 en 6 páginas, informe de la Secretaría Electoral Provincial, fallo de fecha 19/02/2015, fallo de fecha 27/08/2014, libreta sanitaria y fallo del año 2013.-

- Actuación ESCEXT 17647205/21 con archivos digitalizados: contrato de comodato, escritura de compraventa N° 76, contrato de locación, D.N.I. de OSVALDO DANIEL FERRONI, factura N° 0001-00003847, 2 formularios 931, libre deuda al 14/09/2021 en 24 páginas, 2 boletos de marca y señal, 2 credenciales de SENASA, oficio N° 233, nota de fecha 02/06/2014, planillas de identificación bovina, plano de mensura N° 5/46/20, plano de mensura N° 5/30/16, croquis, plano de mensura 2/--/05, recibo de fecha 12/10/2005, 2 recibos de fecha 02/10/2018, recibo de fecha 03/01/2016, recibo de fecha 03/01/2016, 4 constancias de SENASA, constancias varias de SENASA y 3 tasas de expedición de guías y certificados de ganado y frutos del país.

B) Testimonial: Los testigos ofrecidos Sres. Delfín Dalmiro Quiroga, Gerardo Pedro Jofré, Luisa Ester Olguín y Luis Alberto Villegas fueron contestes en afirmar que el Sr. Ferroni posee el inmueble desde hace más de veinte años, realizando actos posesorios permanentes y notorios, sin oposición de terceros.

C) Inspección judicial: Las dos inspecciones judiciales realizadas, la primera en 2021 a pedido del actor y la segunda en 2024 ordenada por el Juzgado, confirmaron la posesión efectiva, ostensible, pública y notoria del actor sobre el inmueble, verificando la presencia de su familia y personal, cartelería identificatoria, animales con su marca, viviendas y mejoras en uso, y límites definidos, lo que demuestra una explotación rural activa y sostenida.

Consta en esta última acta que el inmueble presenta cerramientos, corrales, aguadas, construcciones y caminos internos, evidenciando la efectiva explotación del predio.

D) Informativa: Los informes remitidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, la Dirección de Catastro, el SENASA y la Municipalidad de Las Chacras corroboran la posesión efectiva del actor y la ausencia de inscripción contradictoria.



E) Intervención del Defensor Oficial: El Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil tomó intervención y dictaminó sin formular objeciones legales a la pretensión interpuesta.

#### **V. Valoración de la prueba.**

A los fines de esta valoración se recuerda que la jurisprudencia ha sostenido que en los procesos de prescripción adquisitiva “ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión; de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja” (Cám. Civ. y Com. Paraná, Sala II, 14/02/1984, Zeus t. 35, R. 69).

En el caso de autos, la parte actora ha logrado acreditar con suficiente grado de certeza todos los presupuestos legales exigidos por los artículos 1897, 1898, 1899, 1900, 1901 y 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, demostrando la existencia de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida ejercida primero por su antecesor Rubén Eleodoro Villegas desde aproximadamente el año 1975, y luego continuada sin interrupción por el actual actor Osvaldo Daniel Ferroni desde el año 2005, reuniéndose de este modo el plazo legal de veinte años previsto por la ley de fondo.

De la prueba documental, surge que el Sr. Ferroni adquirió del Sr. Villegas —mediante boleto de compraventa de fecha 12/10/2005, ratificado por escritura pública N° 76 del 19/05/2007— los derechos y acciones posesorias sobre el inmueble rural “Rodeo de los Caballos, Lomas Blancas y Carrizal”, ubicado en el Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis, conforme Plano de Mensura N° 5/46/20 confeccionado por el Agrimensor Jorge W. Elizondo, Matrícula 288 C.A.S.L.

Dicha documental, complementada con la amplia prueba adjunta (planos de mensura de 2005, 2016 y 2020; constancias de marca y señal; boletas de pago de impuestos; recibos de personal rural; contratos; DTE del SENASA; actas de vacunación; guías ganaderas; comprobantes

municipales y certificados del RENSPA, entre muchos otros), demuestra en forma absolutamente concluyente la continuidad de la posesión, el ejercicio del poder de hecho sobre la cosa y el ánimo de tenerla como propia (animus domini).

En cuanto a la prueba testimonial, declararon los Sres. Delfín Dalmiro Quiroga, Gerardo Pedro Jofré, Luisa Ester Olguín y Luis Alberto Villegas, quienes afirmaron conocer desde antiguo al actor y a su antecesor Rubén Villegas, siendo todos vecinos del paraje donde se ubica el inmueble.

Los testigos coincidieron en señalar que el predio siempre fue explotado por los mismos poseedores —primero Villegas y luego Ferroni—, quienes realizaron tareas rurales de pastoreo, mantenimiento de pircas y alambrados, forestación, reparación de viviendas y corrales, sin que mediara jamás perturbación ni reclamo de terceros.

Especial relevancia posee el testimonio del Sr. Luis Alberto Villegas, hijo del anterior poseedor, quien corroboró expresamente la venta efectuada a Ferroni y la entrega de la posesión en el año 2005.

Respecto de la prueba de inspección judicial, se llevaron a cabo dos constataciones:

La primera, de fecha 01/10/2021, promovida a solicitud de la parte actora, dejó bajo la fe pública judicial acreditada la efectiva posesión del actor, quien se encontraba en el campo acompañado de su esposa y del puestero Sr. José Luis Salinas.

La segunda, de fecha 05/07/2024 (Actuación 25290806/24), ordenada por el Juzgado y practicada por el Sr. Juez de Paz de Carolina, constató de manera directa la posesión ostensible, pública y notoria del actor sobre el inmueble.

De dicha diligencia surge la existencia del cartel identificadorio “Bienvenidos al campo El Anheló – Familia Ferroni-Vitor”, la presencia de animales vacunos, ovinos y equinos con la marca del Sr. Ferroni, viviendas en uso (casco principal y puesto “Punta de Piedra”), un tinglado de gran porte, y límites materiales definidos mediante pircas y alambrados de seis

hebras, todo lo cual evidencia una explotación rural activa y sostenida en el tiempo.

La prueba informativa, proveniente del Registro de la Propiedad Inmueble, Dirección Provincial de Catastro, Municipalidad de La Carolina y organismos de control sanitario (SENASA), acreditó la inexistencia de inscripción dominial contradictoria y confirmó los datos catastrales y físicos del predio, sin observaciones.

Debe destacarse asimismo la existencia de sentencias judiciales firmes que reconocen la posesión del actor: la Cámara Federal de Mendoza (Sala A), en autos “Marini Juan Santiago c/ Ferroni Osvaldo s/ Sumarísimo (M-4743)”, de fecha 26/09/2013, ordenó la restitución inmediata del campo “Rodeo de los Caballos” al Sr. Ferroni; resolución que fue confirmada por la misma Cámara el 27/08/2014 al declarar inadmisibile el recurso extraordinario, y finalmente por la Corte Suprema de Justicia de la Nación el 19/02/2015, al rechazar el recurso de queja interpuesto.

Dichos pronunciamientos judiciales otorgan a la posesión del actor un reconocimiento judicial firme e incontrastable, demostrando que su derecho posesorio fue expresamente tutelado y consolidado por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.

En suma, la valoración integral de la prueba — documental, testimonial, informativa y de constatación— permite afirmar con absoluta convicción que el Sr. Osvaldo Daniel Ferroni ha ejercido sobre el inmueble una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de cuarenta años, primero como continuador posesorio del Sr. Rubén Eleodoro Villegas y luego en nombre propio, realizando actos materiales inequívocos de dominio (art. 1928 CCyC), sin reconocer derecho ajeno ni sufrir perturbación alguna.

Conforme la doctrina jurisprudencial reiterada, la usucapión requiere de “prueba compuesta o compleja”, integrada por elementos convergentes que, apreciados en su conjunto, permitan tener por acreditada la posesión prolongada en las condiciones de ley.

En autos, tales presupuestos han quedado plenamente demostrados, siendo la prueba producida contundente, concordante y categórica, satisfaciendo los requisitos exigidos para declarar operada la prescripción adquisitiva larga en favor del actor.

#### **VI. Consideraciones finales.**

Analizadas en su totalidad las probanzas, se ha acreditado la concurrencia de todos los requisitos legales exigidos para la procedencia de la prescripción adquisitiva o usucapión.

En el presente proceso, ha quedado demostrado que el actor ha ejercido la posesión del inmueble de manera continua, pacífica, pública y con ánimo de dueño desde 1975, superando ampliamente el plazo legal de veinte años. No existió oposición de terceros ni de organismos públicos; la intervención del Defensor Oficial fue formal y sin objeciones.

Es de destacar que a lo largo del proceso no se ha verificado oposición sustancial por parte de terceros ni de los titulares registrales. El Defensor Oficial, quien actuó en representación de los titulares y/o herederos ausentes, no articuló defensas sustanciales ni aportó elementos de prueba que desvirtuaran los hechos invocados por la parte actora. Tampoco se ha producido intervención de colindantes o supuestos terceros con interés legítimo.

El ordenamiento jurídico nacional reconoce a la prescripción adquisitiva como un modo originario de adquisición del dominio (art. 1897 C.C.y C.), lo cual implica que, una vez cumplido el plazo legal y acreditados los requisitos posesorios, puede requerirse su declaración judicial aun frente a la existencia de titularidad registral a nombre de un tercero.

La sentencia judicial que declara la prescripción adquisitiva del dominio constituye título suficiente para la inscripción registral del inmueble a nombre del poseedor (art. 1900 C.C.yC.).

En virtud de todo lo expuesto, y por aplicación de los principios de seguridad jurídica y función social de la propiedad, corresponde hacer lugar a la pretensión de la parte actora.

Que los principios de seguridad jurídica, función social de la propiedad y tutela de la posesión prolongada —como expresión de un uso efectivo, responsable y continuo de un bien inmueble— justifican la procedencia de la pretensión, más aún cuando no existen en autos derechos de terceros en colisión y se ha cumplido debidamente con las etapas de publicidad y conocimiento del proceso.

En consecuencia, corresponde declarar el dominio a favor de los actores respecto del inmueble individualizado en el plano de Mensura N° 5/46/20 citado y ordenar su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis.

#### **VII. Inicio del cómputo del plazo.**

De acuerdo con el art. 1905 CCyC, el plazo de prescripción comienza a correr desde que la posesión reviste las características de continuo, pacífica, publica y animus domini.

En el presente caso, la posesión **se inició en 1975**, con el **Sr. Rubén Eleodoro Villegas**, y fue continuada sin interrupción por **Osvaldo Daniel Ferroni** desde 12/10/2005, mediante boleto y escritura pública.

Se ha demostrado además que los actores han mantenido ininterrumpidamente el ejercicio posesorio, realizando mejoras, habitando el inmueble, pagando tributos y actuando con la convicción de propietarios. Tal configuración excede con creces el plazo legal de veinte años, por lo que corresponde declarar que se han satisfecho los requisitos legales para la adquisición del dominio por prescripción.

En consecuencia, corresponde declarar que dicha adquisición se operó a partir del **01 de enero de 1995**, 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).

#### **VIII. Costas.**

Atento la índole del proceso, la ausencia de controversia efectiva y la intervención del Ministerio Público conforme a derecho, las costas se imponen por su orden, conforme lo autoriza el art. 68, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.

**FALLO:**

**1º)HACER LUGAR** a la demanda interpuesta por el **Sr. OSVALDO DANIEL FERRONI**, D.N.I. N° 10.053.018, por derecho propio, en contra de **NATALIA BEITES DE OLGUIN, AGUSTÍN GUTIÉRREZ Y JUÁREZ**, y demás personas que pudieran considerarse con derecho sobre el inmueble objeto de autos, y en consecuencia: **DECLARAR** que el actor ha adquirido por **prescripción adquisitiva larga (veinteañal)** el **dominio pleno, exclusivo y excluyente** del inmueble rural ubicado en el **lugar denominado “Rodeo de los Caballos, Lomas Blancas y Carrizal”, Partido Las Chacras, Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis**, identificado en el **Plano de Mensura N° 5/46/20**, confeccionado el **21/08/2020** por el **Agrimensor Jorge W. Elizondo (Matr. 288 C.A.S.L.)**, con una superficie total de **931 hectáreas 7.661 m²**, inscripto en la **Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales**.

Que, al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor del actor desde el **01 de enero de 1995** (en función del cómputo legal desde 1975).

**2º)ORDENAR** la **inscripción del dominio** a nombre del **Sr. Osvaldo Daniel Ferroni** en el **Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis**, con todos los efectos legales previstos por los artículos **1900 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación**. A sus efectos, **librese oficio** con transcripción de la parte resolutive de la presente, previa verificación de los recaudos registrales y técnicos pertinentes.

**3º)DISPONER** la **publicación** de la parte resolutive de la presente sentencia, una vez firme, en la **página web del Poder Judicial de San Luis**, conforme lo establecido en el **art. 921 del Código Procesal Civil de la Provincia de San Luis**, y colóquese el **cartel indicativo** previsto por la norma.

**4°)IMPONER LAS COSTAS POR SU ORDEN**, atento la índole de la pretensión, la ausencia de controversia efectiva y lo dispuesto por el **art. 68 del C.P.C.C.**

**5°)DIFERIR LA REGULACIÓN DE HONORARIOS** profesionales hasta tanto se cuente con base firme para su determinación, conforme las pautas del **art. 908 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial**, previa acreditación de la condición tributaria de los profesionales actuantes.

REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula a las partes, al Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, PROTOCOLÍCESE y oportunamente, ARCHÍVESE.

**La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en el sistema de gestión informático por el Dr. Fernando Alberto Spagnuolo, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 1 de la Provincia de San Luis.**