

EXP 317354/17

"ROMERO ANDRES AVELINO C/ MEDERO LORENZO Y OTRO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

San Luis, 19 de Junio de 2025

SENTENCIA DEFINITIVA N° 93/2025

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos "ROMERO ANDRES AVELINO C/ MEDERO LORENZO Y OTRO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" EXP. 317354/17, puestos a mi despacho para dictar sentencia definitiva.

DE LOS QUE RESULTA:

Que en A.D. N° 8510985 con fecha 3/01/2018 se presenta la Dra. Ana Carolina Zavala Mat. 2011 en carácter de apoderada del Sr. Andrés Abelino Romero D.N.I. N° 5.188.503, y viene a deducir demanda de Posesión Veinteañal en contra LORENZO MEDERO, EUSEBIA MEDERO, MAGDALENA ARECO, EUSTAQUIA MEDERO, JOSE PEDRO PEREZ (fallecido), y/o sus sucesores, y/o sus herederos, y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado en Campo "Pozo de Intiguasi", inmediaciones y al sur de la Gruta de Intiguasi, Provincia de San Luis, Departamento: Coronel Pringles, Partido: Rosario, Inscripción de Dominio, T° 5 de Pringles - F° 266, N° 666, sin Padrón, T° 11 de Pringles – F° 221, N° 1850, Padrón N° 584, T° 20 (Ley 3236) de Pringles – F° 62, N° 20.322, Padrón N° 585, T° 22 de Pringles – F° 379, N° 2871, sin Padrón, T° 22 de Pringles– F° 387, N° 2872, sin Padrón, Matricula 4-79, T° 22 de Pringles– F° 387, N° 2872, Padrón N° 291, todos de Receptoría: Carolina, correspondiente al Plano N° 2/76/17, confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique, Parcela "19" constante de una superficie de OCHENTA Y SEIS HECTAREAS SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA DECIMETROS

CUADRADOS (86 Ha 7.734,90 m²) con los siguientes límites NORTE: Mary Mabel Lucero, Suc. Escudero de Lucero Anastacia, Douglas Yael Albornoz, Cecile Yvonne Blanchet Rubio, OESTE: Cirila Medero, Magdalena Areco, Zacarías Antonio Gómez, ESTE: Magdalena Areco, Zacarías Antonio Gómez, y SUR: Arroyo de las Carpas.-

Relatan que el actor nació y vivió hasta el día de la fecha de la interposición de la demanda en la zona de Inti Huasi. Que el desarrollo de su vida se produce en esta zona como vecino de todo el paraje y ejerciendo su señorío a título de dueño sobre el inmueble objeto de autos, como heredero de estas tierras y como actual y único poseedor a título de dueño. Que conforme se desprende del plano 2/76/17 al sur se encuentran las casas del Sr. Romero, como así también es propietario de inmuebles que le son colindantes a este, donde también posee otra vivienda, lo que le permitió ostentar pública, pacífica e ininterrumpida por mas tiempo del que exige el instituto posesorio.

Que con fecha 8 de marzo de 1983, el actor adquirió derechos y acciones hereditarias y posesorias mediante escritura pública N° 154, otorgada ante el entonces Escribano Julio de la Mota, titular del Registro Notarial N.º 8. Dicha cesión fue efectuada por los coherederos del Sr. Calixto Evaristo Medero respecto de un inmueble rural ubicado en el paraje denominado Poso de Inti Huasi, Departamento Pringles, Provincia de San Luis, identificado bajo Padrón N.º 0585, conforme los antecedentes dominiales obrantes en el Tomo 11, Folio 225, N.º 1851 del Registro de la Propiedad Inmueble.

La transmisión de derechos comprendió parcelas obtenidas por herencia, permuta y diversas compraventas celebradas entre los años 1961 y 1982. Desde la fecha de la cesión y hasta la actualidad, el mandante ha ejercido una posesión continua, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño (animus domini) por un plazo superior a cuarenta (40) años.

Durante dicho período se realizaron numerosos actos posesorios materiales, tales como desmalezado, limpieza, nivelación, cerramiento,

construcción y mantenimiento de alambrados y pircas, ocupación efectiva con fines productivos (cría de ganado ovino, bovino y equino), mantenimiento de pasturas, así como la solicitud, aprobación y actualización de planos de mensura (planos N.º 2/2/99, 2/182/13 y 2/76/17) y el pago de impuestos y tributos.

Asimismo, el mandante ha sido titular de marcas y señales registradas ante los organismos competentes, todo lo cual corrobora el ejercicio real y efectivo de la posesión.

Funda en derecho, ofrece prueba de la que intenta valerse, formula reserva y solicita se acoja a la demanda en todas sus partes, con costas.

En A.D. N° 9332858/18 obra contestaciones de oficio de la Municipalidad de La Carolina informando que el inmueble en cuestión no afecta tierras fiscales municipales y contestación de oficios de la Secretaria Electoral Nacional.

En fecha 11/09/2018 mediante A.D. N° 9965936, se provee la demanda, la cual tramitará según las normas del proceso ordinario, ordenándose correr los traslados correspondientes.

En A.D. N° 11881564 obra informe de la actuaria acerca de la publicación de edictos.

En fecha 15/11/2019 A.D. N° 13001695 se designa al Defensor Oficial a efectos que represente a los ausentes, quien en A.D. N° 13130834 formula reserva de contestar, luego de producirse la prueba.

En A.D. N° 17541911 se ordena la apertura a prueba, proveyéndose la misma en fecha 19/10/2021.

En fecha 18/09/2023, A.D. N° 23059823/23 obra acta de constatación judicial.

En A.D. N° 23325828/23 obra informe del actuario, en el que manifiesta se ha producido la siguiente prueba:

PRUEBA ofrecida por la PARTE ACTORA:

DOCUMENTAL: se tuvo presente en fecha 19 de Octubre del 2021.

INFORMATIVA:

Policía de la Provincia de San Luis Área Marcas y Señales: no producida.

SENASA: no producida.

TESTIMONIAL:

ZAVALA FELIPE ORLANDO: no producida.

REYNALDO FERRER: no producida.

AGUILAR ENRIQUE OSCAR: no producida.

CEFERINO SAUL RIVERO: producido en fecha 15/6/2022.

LA VÍA MARÍA CONCEPCIÓN DEL CARMEN: no producida

INSPECCION OCULAR: producida en fecha 18/9/2023.

En 19/10/2023 se desiste de la prueba pendiente de producir.

En A.D. N° 23339915 de fecha 19/10/2023 obran audiencias testimoniales.

En A.D N° 23360418 se clausura el periodo de prueba, poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar.

En fecha 30/05/2024 contesta demanda el Defensor Civil manifestando que no formula objeción alguna.

Finalmente, en fecha 5/03/2025 se ordena pasar autos a dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde dictar sentencia en los términos del art. 163 CPC.

I.- Cuestión Preliminar. Ley aplicable

Que encontrándose la presente causa a estudio de la suscripta, teniendo en cuenta que el 1° de agosto de 2015 entro en vigencia el Código Civil y

Comercial de la Nación aprobado por la Ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que me ocupa.

Que el art. 7° del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario.

Que ambos principios (aplicación inmediata y retroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.

La norma transitoria relativa a la prescripción establece: “Modificación en los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”, esta norma evita los inconvenientes generados por el viejo art. 4051 CC.

Se ha decidido que, “como regla, el plazo de prescripción se rige por la ley vigente al momento en que comenzó a correr, por lo tanto no se aplican los nuevos plazos si los del Código de Vélez ya estaban vencidos al momento de la entrada en vigencia del CCyC”.

En consecuencia advierto que en la especie los actos posesorios en la que se funda la acción nacieron en el año 1986; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquel entonces, hoy derogada. (En este sentido KEMELMAJER DE CARLUCCI, A. LA LEY 02/6/2015, punto IV último párrafo; LORENZETTI, R.L., en “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” T. 1 pag. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” Tit. Preliminar Libro I, Ed. INFOJUS; P. 23 sgtes; id.SCBA, Ac. 107.423).

Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los

artículos 4015 y 4016 del Código Civil, y que esa posesión se haya ejercido durante el plazo legal requerido.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 2384 del 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 es 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. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados.

De la documental acompañada: Tres (3) Informes Catastral Documento: 2679/2017 en 2 pag – 2677/2017 en 2 pag – 2678/2017 en 2 pag, tres (3) Certificados de Avalúo Documento: 2983/2017 en 2 pag – 2984/2017 en 2 pag – 2985/2017 en 2 pag, Constancia de Vacunación n° 2142273, Impuesto Municipal, Permiso para Faenar de fecha 07/04/89 en 2 pag, Recibo de fecha 06/08/2017, diecisiete (17) Impuestos Inmobiliarios, Autorización para Faenar, Recibo de SENASA en 2 pag, Escritura n° 15 (no visible) en 5 pag, dos (2) Tasas Administrativas, Planilla de Bovinos en 12 pag, Estado de Deuda en 2 pag, Estados de Deudas (no visibles), Informe catastral de fecha 23/11/2017 en 14 pag, Informe Catastral Tramite 17- 21551 – 17-21550 en 14 pag, Plano 2/182/13 de fecha 03/11/2013 en 2 pag, Plano 02/02/1999 de fecha 20/02/1999 en 2 pag,

Escritura n° 80 de fecha 23/08/2016 en 5 pag, Tramite n° 17-12234 del Registro de la Propiedad en 17 pag., surge que se acompañan comprobantes de pago de impuestos inmobiliarios que datan desde el año 1982, por lo que surge una fecha cierta traída por los aforos de rentas y aunque en la prescripción larga tales instrumentos no son indispensables sino secundarios como prueba, dan cuenta al menos de un animus... y posibilitan inferir el posible inicio de la posesión del accionante.

Es sabido que “El Juez debe ser estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden publico involucradas. Es un medio excepcional de adquisición de dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (CNCiv., Sala I, 11-8-98, L. L. 2000-B-238; sala H, 13-6-97, L.L. 1997 —F-475; CNFed. CC, sala I, 30-6-89, L.L. 1990 A-58; CNCiv., sala G, 21-8-2009, “Gaitan, María A. c/ López, Arturo s/ posesión vicenal”).

Sobre el tema si bien la ley le acuerda a estas constancias alto valor probatorio al prescribir “Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (art. 24 inc c de la ley 14.159” pero no condiciona a admisibilidad de las acción si hay otras pruebas que en conjunto demuestren la posesión de veinte año publica y pacífica.

Ya no es un requisito indispensable (Conf. Marta Marcolín de Andorno: Prescripción adquisitiva (inmobiliaria y mobiliaria), 2ª ed, Zeus, Rosario, 1974: “Debe atribuirse carácter complementario y corroborante de la posesión el pago del impuesto del inmueble que se pretende usucapir. ... no puede ser considerado requisito sine qua non para la procedencia de la acción” (p. 115), y en la actualidad los tribunales, con acierto, afirman que esa expresión significa que “si bien es importante acreditarlo a los fines de la prueba, su omisión no es una condición esencial que obste a la procedencia de la acción”(Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 12 febrero 1981, “Oroño C.R. c/ Sánchez”, Zeus, T. 23, R - 4 (1858)..., insistiendo en que “la ley 14.159 no impone la necesidad de acreditar el

pago de impuestos y tasas que graven el inmueble como condición para que la acción pueda prosperar, sino que se limita a mencionar el hecho como una prueba que será especialmente considerada" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 11 marzo 1981, "Ghiringhelli, A. c/ Ricci, P. y otros", Zeus, T. 23, R - 46 (2097); y que "el pago de impuestos que gravan el inmueble motivante de la usucapión ha pasado a revestir la condición de prueba privilegiada en atención a la especial relevancia que le otorga la ley civil" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 2ª, 26 noviembre 1986, "Neme, Alejandra y Neme, Carmen", Zeus, T. 45, R - 23 (8465). Pero, "como el pago ha dejado de ser condición indispensable para que la acción de usucapión pueda prosperar, es evidente que el poseedor puede lograr un pronunciamiento favorable aunque se haya abstenido de abonar los impuestos durante todo el lapso de la posesión, siempre y cuando por otros medios acredite fehacientemente la concurrencia de los presupuestos a que la ley ha condicionado la producción del efecto adquisitivo de la posesión" (Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4ª, 22 febrero 1991, "Gil, Graciela", Zeus, T. 56, R - 30 (13.033); razón por la cual un tribunal de la Capital Federal ha sostenido que: "Excluida la prueba consistente en el pago de las cargas fiscales ello no impide declarar operada la transmisión del dominio por usucapión, si la restante prueba documental y de testigos permite formar convicción al respecto (Cam. Civil Capital, sala E, 25 septiembre 1978, "Sommers, Bernardo A. c/ Herbst, Carlos", E.D. 82-695 (caso 31.888).

<http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artpagodeimpuestosusucapion>. EL PAGO DE IMPUESTOS Y LA USUCAPIÓN por Luis Moisset de Espanés Zeus, T. 74, J-331.

Asimismo, obra Cesión de Derechos y acciones posesorias N° 15 realizada por el Escribano Julio de la Mota de fecha 8/03/1983 en la que los Sres. María Andrea Coria de Medero, viuda de Calixto Evaristo Medero, Dionicia Medero de Quiroga, Antonia Abad Medero de Badja, Amalia Cirila Medero de Carreño, Clara Noemi Medero, , Narciso Ebaristo Medero, Carlos David Medero, Humberto Esteban Medero, Dora Sixta Medero cede y transfieren a título de venta, todos los derechos y acciones al Sr. Romero Andrés Avelino del inmueble objeto de autos.

Que quien pretende usucapir debe probar de modo convincente los extremos requeridos por la ley, es decir el corpus y el animus por el tiempo exigido; que la actora invoca para probar la existencia de actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego por ella misma.

Al respecto ha dicho la doctrina: *"Luego, ello nos lleva a interrogarnos, para qué sirve entonces hacer una cesión de derechos posesorios si estos se derivan de la posesión misma, bastaría hacer simplemente la tradición para adquirir la posesión y consecuentemente como efectos de la misma obtendrían esos derechos. Lo que sucede es que: si obtiene la cosa y empieza a poseerla, va a querer hacer valer principalmente dos de esos derechos: las acciones posesorias y la posibilidad de usucapir, los cuales necesitan o exigen cierto tiempo en la posesión, que a veces no es fácil conseguir por sí solo, sino sumando la posesión, que sobre la cosa, tenía el anterior poseedor, (lo que llamamos Accesión de Posesiones). Esos son los derechos posesorios entonces objeto de este contrato.*

*Necesidad de la cesión de derechos para la accesión. El sucesor particular, al contrario que el universal inicia una nueva posesión totalmente independiente de la anterior. Más aún teniendo en cuenta que la posesión es un hecho, se comprende que lo que se transmite es la cosa sobre la cual ejercerá su poder el nuevo poseedor. **Pero este sucesor particular tiene la facultad de unir las posesiones, y esta suma es lo que se llama accesión de posesiones.** Claro que para realizar la Accesión son necesarios, ciertos requisitos: 1) Que las dos posesiones no sean viciosas 2) Que se ligen inmediatamente, sin que estén separadas por una posesión viciosa 3.) Que se ligen por un vínculo de derecho entre el autor y el sucesor. Remarcamos el tercer inciso que es el que nos interesa en este trabajo, ya que "el vínculo de derecho está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa. Lo que permite la accesión es la transmisión por actos entre vivos y a título derivado. Debe haber un título o causa aunque obviamente no será título suficiente, pues si éste existiera no sería necesario usucapir. Queda entonces establecida la utilidad de la cesión de esos derechos posesorios que tenía el autor, ya que permite la accesión con la posesión de su sucesor a título*

singular, por la necesidad de una causa que la mera tradición de la cosa, no satisface.(Highton, Elena I. "Dominio y Usucapión" 2da. Parte, Ed. Hammurabi, Bs. As. 1983, Pág. 164. 8 Código Civil, se transcribe parte de la nota al 2476, la cual explica y resume los requisitos que establecen los art. 2475 y 2476. COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA REVISTA NOTARIAL 1999-1 Nro. 77).

Por todo ello, corresponde continuar analizando las probanzas aportadas.

Según acta de constatación judicial obrante en A.D. N° 23059823, llevada a cabo por la Juzgado de Paz de la localidad de La Toma quien manifiesta que: sito en en "Pozo de Inti Huasi" , inmediaciones y al sur de la Gruta de Inti Huasi, Provincia de San Luis, Departamento Coronel Pringles, Partido del Rosario, Inscripción de Dominio Tª5 1850, Padrón N° 584, T° 20 (Ley3236 de Pringles- F° 62, N° 20.322, Padrón N° 585, T° 22 de Pringles- F° 379 N° 2871, sin Padrón, T° 22 de Pringles- F°387, N° 2872, sin Padrón, Matricula 4-79, T° 22 de Pringles-F° 387, N° 2872,Padron nº 291, todos de Receptoría: Carolina, Correspondiente al Plano N° 2/76/17, confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique, Parcela 19 constante de una superficie de OCHENTA Y SEIS HECTAREAS SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS (86 Ha. 7.734,90m2). Siendo acompañada por el señor ROMERO ANDRES AVELINO DNI N° 6.814.493, procedemos al recorrido del inmueble en caballos; Conforme al plano adjunto desde el PUNTO 6 al PUNTO 3 SECTOR ESTE; colindantes Esteban Antonio Medero y Manuela Eusebia Medero de Albornoz y otros: se observa línea cercada con alambre de 5 hilos de mental en buen estado de conservación y postes de acacios, se observa en la misma línea del cerramiento pirca, piedras calzadas de poca altura, que sirve para delimitar del inmueble contiguo, en buen estado de conservación. Terreno sinuoso recodos ondulaciones irregulares en distintos sentidos, se observa piedras sueltas, esas piedras la utiliza para cerrar el inmueble ya que el mismo en ciertas extensiones es con piedra y continuamente el terreno cede y se van cayendo. Se observa potrero de alambre extensión de campo cercado y cubierto de pasto destinado a la

cría del ganado. En el transcurso del recorrido se observa pozo de agua calzado con piedra de tres metros de profundidad aproximadamente, realizado por el señor Romero este abastece la vivienda que habita el señor en el inmueble colindante, a través de caños de plástico que llega el agua por desnivel. Continuando con el recorrido llegamos al PUNTO 3 al PUNTO 1 SECTOR NORTE, colindantes: Arroyo de Las Carpas: cerramiento es con pirca, observamos una hendidura profunda y estrecha en el terreno con lados escarpados o empinado que se origina debido a la erosión causada por el agua a lo largo del tiempo donde pasa el río el alambre costea el barranco, pasando este y siguiendo unos metros está cerrado con pirca y el resto es con alambre hasta llegar al punto 1; Luego del punto 1 al punto 10 SECTOR OESTE, colindantes Cirila Medro: cerramiento con pirca, terreno pedregoso, con ondulaciones, pequeñas lomadas; En el recorrido el ganado vacuno se observa disperso, aproximadamente treinta y cinco que según manifestación de Romero son de su propiedad campo destinado a la cría del ganado ya que el mismo tiene agua para los animales y pequeñas extensiones de pastizales; Luego del punto 10 al punto 6 sector SUR: Rosa Morales de Medero: se observa diversas plantaciones: manzano, un pequeño bosque de acacios, que utiliza el señor Romero para el mantenimiento del cerco, saca las jarillas para el alambre, también corta leña para su vivienda y pasar el invierno y cocinar los alimentos; ciruelos, membrillos, álamos. Se observa un pequeño arroyo, donde los animales vienen a beber agua, se observan caballos y ovejas; Relata el señor Romero que por la sequía no ha podido sembrar, sabía sembrar pequeñas extensiones de alfa y maíz, relata que siempre tiene mucho trabajo en el mantenimiento de las pircas, cuidar los animales, casi todos los días tiene que recorrerlo, y su campo se llama La Libertad. Relata que hace aproximadamente treinta años que recorre el campo lo recuerda porque su hija tenía 4 años. En el transcurso del reconocimiento judicial que nos llevó en un tiempo aproximado de 2 horas con la monta de caballos para realizar la medida, no hubo persona alguna que se oponga, como tampoco se verificara que un tercero viviera en el inmueble, realizándose en forma pacífica, siendo la parte actora la guía de cada uno de los puntos del plano. Se agrega a la presente acta tomas fotográficas.

En las declaraciones testimoniales de los Sres. Enrique Oscar Aguilar quienes son coincidentes en manifestar que el actor compro el inmueble al Sr. Evaristo Medero, que como mejoras han podido observar mantenimiento de las casas y pircas, alambrado nuevo. Crianza de animales vacunos, yeguarizos y ovejas, siembra de maíz. Que nunca ha tenido problemas con nadie. Que la posesión es publica y conocida por todos los vecinos.

En el análisis de las declaraciones rendidas, es necesario resaltar que la valoración de la prueba testimonial y su fuerza probatoria debe apreciarse según las reglas de la sana crítica, procurando desentrañar el mérito o la inconsistencia de la declaración con las demás circunstancias de la causa que corroboren o disminuyan su fuerza, observando igualmente la calidad de los testigos.-

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que el Sr. Villegas poseyó el inmueble por al menos tres décadas en forma pacífica, que el actor continuó con esa posesión en los mismos términos, pagando impuestos, realizando mejoras y enfrentando incluso una sanción por intervención ambiental, lo cual refuerza el carácter público y efectivo del uso.

La Sra. Prudencia Sosa no ha acreditado interrupción alguna del vinculo posesorio o actos que excluyan al actor como poseedor exclusivo, ni consta que haya ejercido posesión efectiva tras su separación de hecho. Su reconvención no fue impulsada por sus sucesores tras su fallecimiento por lo que quedó sin sustento.

Llevándome todo ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, comportando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 4015 del Código Civil Velezano, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

La doctrina ha manifestando que “El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción de trabajo. Quien durante

largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzando en su derecho, estimulando su trabajo". Prescripción Adquisitiva- Claudio Kiper-Mariano C. Otero-Rubinzal-Culzoni- Edi. 2017-pag.15.-

Con relación a las costas, corresponde sean impuestas por su orden.-

Por lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada;

FALLO: 1) HACER LUGAR a la demanda en todas sus partes declarando que el **Sr. ANDRÉS ABELINO ROMERO D.N.I. N° 5.188.503**, ha adquirido por posesión veinteañal el 100% del inmueble individualizado ubicado Campo "Pozo de Intiguasi", inmediaciones y al sur de la Gruta de Intiguasi, Provincia de San Luis, Departamento: Coronel Pringles, Partido: Rosario, Inscripción de Dominio, T° 5 de Pringles - F° 266, N° 666, sin Padrón, T° 11 de Pringles – F° 221, N° 1850, Padrón N° 584, T° 20 (Ley 3236) de Pringles – F° 62, N° 20.322, Padrón N° 585, T° 22 de Pringles – F° 379, N° 2871, sin Padrón, T° 22 de Pringles– F° 387, N° 2872, sin Padrón, Matricula 4-79, T° 22 de Pringles– F° 387, N° 2872, Padrón N° 291, todos de Receptoría: Carolina, correspondiente al Plano N° 2/76/17, confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique, Parcela "19" constante de con las siguientes medidas: Punto 1-2: 319.10 mts; Punto 2-3: 783.42 mts; Punto 3-4: 382.90 mts, Punto 4-5: 259.14 mtrs; Punto 5-6: 259.38 mts; Punto 6-7: 179.53 mtrs.; Punto: 7-8: 202.89 mtrs; Punto 8-9: 131.79 mtrs.; Punto 9-10: 36.28 mtrs; Punto 10-11: 85.90 mtrs; Punto 11-12: 59.75 mtrs; Punto 12-13: 242.24 mts; Punto 13-14: 76.57 mtrs; Punto 14-15: 276.87 mtrs; Punto 15-16: 159.86 mtrs; Punto 16-1: 398.90 mtrs; totalizando una superficie de una superficie de OCHENTA Y SEIS HECTAREAS SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS (86 Ha 7.734,90 m2) con los siguientes límites NORTE: Padrón N° 1766 receptoría Carolina a nombre de Lucero Mary Mable y otros, Suc. Escudero de Lucero Atanacia no se localiza padrón, Padrón N° 1018536 receptoría Carolina a nombre de Albornoz Douglas Yael y Otros y padrón N° 1018535 receptoría Carolina a nombre de Blanchet Rubio de Moyano Cecile Yvonne y otros, SUR: Arroyo de las Carpas, ESTE: Padrón N° 587

receptoría Carolina a nombre de Areco de Medero Magdalena, y Gómez Zacarías Antonio y padrones N° 584 y 584 receptoría Carolina. OESTE: Padrones N° 584 y 585 receptoría Carolina y padrones 6 y 586 receptoría Carolina a nombre de Medero Cirila, Padrón N° 587 a nombre de Areco Magdalena y Gómez Zacarías Antonio.

2) Mandando a efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

3) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C. A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; líbrese mandamiento al oficial de Justicia a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo, cuya confección estará a cargo del interesado.

4) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

5) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales acrediten en autos su condición tributaria.-

Notifíquese personalmente o por cédula. Regístrese. Protocolícese. Oportunamente Archívese.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Geraldina Inés Ibáñez, Juez en lo Civil, Comercial y Ambiental del Juzgado N° 2 de la ciudad de San Luis.-

“ROMERO ANDRES AVELINO C/ MEDERO LORENZO Y OTRO S/
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”

EXP 317354/17

AUTO INTERLOCUTORIO N°420/2025.

San Luis, doce de Agosto de dos mil veinticinco.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: ““ROMERO ANDRES AVELINO C/ MEDERO LORENZO Y OTRO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” EXP 317354/17, pasados a despacho para resolver la aclaratoria solicitada en escrito n° 27891829/25, de fecha 23/06/2025;

Y CONSIDERANDO: Que en fecha 23/06/2025 se presenta la abogada apoderada de la parte actora y solicita que se rectifique la sentencia definitiva dictada en autos en relación a los colindantes, a efectos de que concuerde con el plano de mensura, el que fue plasmado en la demanda como en la publicación de edictos.

Aduce que, esta rectificatoria no modifica lo sustancial de la sentencia, y a los fines que el registro de la Propiedad no lo observe.

Que en fecha 28/07/2025 se ordena que pasen autos a resolver.

Que, la disposición TECNICO REGISTRAL N° 007, establece en su Art. 2: *“El registro del dominio o condominio adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (USUCAPION) se efectuará en base al Testimonio de sentencia respectiva que al efecto sea expedido por el Actuario. El documento deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la individualización del inmueble usucapido, debiendo estar descripto con sus medidas, linderos y superficie de acuerdo con el plano confeccionado al efecto; deberá indicarse, si la hubiere, la registración a favor del anterior propietario que se dejare sin efecto, y de no haberla deberá ser expresamente señalado; deberán también consignarse los datos completos de individualización de los nuevos adquirentes; y los demás recaudos registrales exigibles; los que podrán resultar de la sentencia o de otras constancias obrantes en el expediente que serán debidamente relacionadas*

con indicación del fuero, juzgado, secretaría y juicio en el que aquella se realizó.” (El subrayado me pertenece).

Entrando en el análisis de la cuestión traída a estudios, la jurisprudencia sostiene que la aclaratoria “sólo es procedente cuando se pretende que el juez explicita, corrija o integre su pronunciamiento, disipando algún error material, oscuridad de concepto u omisión en el mismo ” (LLNOA 2001, 58 • AR/JUR/3506/2000); y que “La aclaratoria de un fallo –en autos su rectificación– integra -en forma inseparable- el mismo, formando con él un todo indivisible y, por consecuencia, sus efectos se retrotraen a la fecha del dictado del pronunciamiento principal ” (AR/JUR/3883/19), corresponde hacer lugar al planteo formulado.

Respecto a la procedencia del planteo formulado, y teniendo presente la disposición Técnico Registral citada supra, corresponde asistir razón al presentante ordenando aclarar tal circunstancia a los fines de la anotación registral.

Por lo expuesto;

RESUELVO: 1º) Hacer lugar a la aclaratoria solicitada, en su merito modificar el punto 1º) del fallo de la sentencia definitiva dictada en fecha 19/06/2025, en relación a los colindantes, consignándolos de acuerdo al Plano de Mensura N° 2/76/17; quedando, en consecuencia, redactado de la siguiente manera: **“1) HACER LUGAR a la demanda en todas sus partes declarando que el Sr. ANDRÉS ABELINO ROMERO D.N.I. N° 5.188.503, ha adquirido por posesión veinteañal el 100% del inmueble individualizado ubicado Campo “Pozo de Intiguasi”, inmediaciones y al sur de la Gruta de Intiguasi, Provincia de San Luis, Departamento: Coronel Pringles, Partido: Rosario, Inscripción de Dominio, T° 5 de Pringles - F° 266, N° 666, sin Padrón, T° 11 de Pringles – F° 221, N° 1850, Padrón N° 584, T° 20 (Ley 3236) de Pringles – F° 62, N° 20.322, Padrón N° 585, T° 22 de Pringles – F° 379, N° 2871, sin Padrón, T° 22 de Pringles– F° 387, N° 2872, sin Padrón, Matricula 4-79, T° 22 de Pringles– F° 387, N° 2872, Padrón N° 291, todos de Receptoría: Carolina, correspondiente al Plano N° 2/76/17, confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique, Parcela “19” constante de con las**

siguientes medidas: Punto 1-2: 319.10 mts; Punto 2-3: 783.42 mts; Punto 3-4: 382.90 mts, Punto 4-5: 259.14 mtrs; Punto 5-6: 259.38 mts; Punto 6-7: 179.53 mtrs.; Punto: 7-8: 202.89 mtrs; Punto 8-9: 131.79 mtrs.; Punto 9-10: 36.28 mtrs; Punto 10-11: 85.90 mtrs; Punto 11-12: 59.75 mtrs; Punto 12-13: 242.24 mts; Punto 13-14: 76.57 mtrs; Punto 14-15: 276.87 mtrs; Punto 15-16: 159.86 mtrs; Punto 16-1: 398.90 mtrs; totalizando una superficie de una superficie de OCHENTA Y SEIS HECTAREAS SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS (86 Ha 7.734,90 m²) *con los siguientes límites al Norte con María Mabel Lucero, Guadalupe Inés Lucero, María Ximena Lucero, Adolfo florentino Lucero Parc 59 Padrón 1766 rec. Carolina Parc D plano 9776, Sucesión de Atanacia Escudero de Lucero no se localiza P Parcela A plano 2/27/01, Douglas Yael Albornoz , Franco Daniel Albornoz, Francisco Javier Suarez, Ramona del Valle Juárez de Becerra y Juana Griselda del Rosario Juárez, Cecile Yvonne Blanchet Rubio de Moyano, Par 5 padrón 1018536 rec Carolina, Parc 4 Plano 2/160/ 15 Padrón 1018535, al Este: Esteban Antonio Medero, Manuela Eusebia Medero de Albornoz (poseedores) Magdalena Areco de Medero y Zacarias Antonio Gómez Padrón 587 Rec Carolina, Pedro José Pérez padrón 585 rec Carolina, Pedro Dionicio Albornoz padrón 584 Rec Carolina plano 2/20/91 ; Sur: Rosa Morales de Medero (poseedora) Ramón Dionicio Albornoz Y Eusebia Medero Padrón 291 rec Carolina Padrón 585-584-587 rec. Carolina, OESTE: Ramón Dionicio Albornoz Y Eusebia Medero Padrón 291 Rec Carolina Padrón 585 584 587 rec Carolina, Duberli Teodoro Medero (poseedor) Eustaquia Medero de Rivero Padrón 584 recp Carolina, Cirila Medero padrón 6 rec carolina, Cirila Medero de Medero Padrón 586 recep Carolina Plano 2/34/99 .”*

2º) Téngase presente como parte integrante de la Sentencia Definitiva dictada en fecha 19/06/2025 obrante en actuación n° 27872736/25.-

REGISTRESE. NOTIFIQUESE personalmente o por cedula.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Geraldina Inés Ibáñez– Jueza del Juzgado Civil Comercial y Ambiental del Juzgado N°2 de la ciudad de San Luis

“ROMERO ANDRES AVELINO C/ MEDERO LORENZO Y OTRO S/
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”

EXP 317354/17

AUTO INTERLOCUTORIO N°517/2025.

San Luis, dieciséis de Septiembre de dos mil veinticinco.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: ““ROMERO ANDRES AVELINO C/ MEDERO LORENZO Y OTRO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” EXP 317354/17, pasados a despacho para resolver la aclaratoria solicitada en escrito n° 28281132, de fecha 17/08/2025;

Y CONSIDERANDO: Que se presenta la abogada apoderada de la parte actora y solicita que se rectifique el error de tipeo en el DNI del actor, el cual es N° 6814493 ROMERO ANDRES ABELINO, tal como se describe en el plano de mensura y en su DNI.

También solicita que se rectifique el colindante “Francisco Javier Suarez” ya que por error de tipeo se puso “Suárez” y es “Francisco Javier Juárez” colindante norte.

Que en fecha 01/09/2025 se ordena que pasen autos a resolver.

Entrando en el análisis de la cuestión traída a estudios, la jurisprudencia sostiene que la aclaratoria “sólo es procedente cuando se pretende que el juez explicita, corrija o integre su pronunciamiento, disipando algún error material, oscuridad de concepto u omisión en el mismo ” (LLNOA 2001, 58 • AR/JUR/3506/2000); y que “La aclaratoria de un fallo –en autos su rectificación– integra -en forma inseparable- el mismo, formando con él un todo indivisible y, por consecuencia, sus efectos se retrotraen a la fecha del dictado del pronunciamiento principal ” (AR/JUR/3883/19), corresponde hacer lugar al planteo formulado.

Respecto a la procedencia del planteo formulado, teniendo a la vista el Plano de mensura N° 2/76/17, y la copia de DNI del actor, corresponde asistir razón al presentante ordenando aclarar lo solicitado.

Por lo expuesto;

RESUELVO: 1º) Hacer lugar a la aclaratoria solicitada, en su mérito modificar el punto 1º) del fallo de la sentencia definitiva dictada en fecha 19/06/2025, y la sentencia interlocutoria dictada en fecha 12/08/2025, que quedará redactada de la siguiente manera: **“1) HACER LUGAR a la demanda en todas sus partes declarando que el Sr. ANDRÉS ABELINO ROMERO D.N.I. N°6.814.493 ha adquirido por posesión veinteañal el 100% del inmueble individualizado ubicado Campo “Pozo de Intiguasi”, inmediaciones y al sur de la Gruta de Intiguasi, Provincia de San Luis, Departamento: Coronel Pringles, Partido: Rosario, Inscripción de Dominio, Tº 5 de Pringles - Fº 266, N° 666, sin Padrón, Tº 11 de Pringles – Fº 221, N° 1850, Padrón N° 584, Tº 20 (Ley 3236) de Pringles – Fº 62, N° 20.322, Padrón N° 585, Tº 22 de Pringles – Fº 379, N° 2871, sin Padrón, Tº 22 de Pringles– Fº 387, N° 2872, sin Padrón, Matricula 4-79, Tº 22 de Pringles– Fº 387, N° 2872, Padrón N° 291, todos de Receptoría: Carolina, correspondiente al Plano N° 2/76/17, confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique, Parcela “19” constante de con las siguientes medidas: Punto 1-2: 319.10 mts; Punto 2-3: 783.42 mts; Punto 3-4: 382.90 mts, Punto 4-5: 259.14 mtrs; Punto 5-6: 259.38 mts; Punto 6-7: 179.53 mtrs.; Punto: 7-8: 202.89 mtrs; Punto 8-9: 131.79 mtrs.; Punto 9-10: 36.28 mtrs; Punto 10-11: 85.90 mtrs; Punto 11-12: 59.75 mtrs; Punto 12-13: 242.24 mts; Punto 13-14: 76.57 mtrs; Punto 14-15: 276.87 mtrs; Punto 15-16: 159.86 mtrs; Punto 16-1: 398.90 mtrs; totalizando una superficie de una superficie de OCHENTA Y SEIS HECTAREAS SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS (86 Ha 7.734,90 m2) con los siguientes límites al Norte con *María Mabel Lucero, Guadalupe Inés Lucero, María Ximena Lucero, Adolfo florentino Lucero Parc 59 Padrón 1766 rec. Carolina Parc D plano 9776, Sucesión de Atanacia Escudero de Lucero no se localiza P Parcela A plano 2/27/01, Douglas Yael Albornoz , Franco Daniel Albornoz, FRANCISCO JAVIER JUAREZ, Ramona del Valle Juárez de Becerra y Juana Griselda del Rosario Juárez, Cecile Yvonne Blanchet Rubio de Moyano, Par 5 padrón 1018536 rec Carolina, Parc 4 Plano 2/160/ 15 Padrón***”

1018535, al Este: Esteban Antonio Medero, Manuela Eusebia Medero de Albornoz (poseedores) Magdalena Areco de Medero y Zacarias Antonio Gómez Padrón 587 Rec Carolina, Pedro José Pérez padrón 585 rec Carolina, Pedro Dionicio Albornoz padrón 584 Rec Carolina plano 2/20/91 ; Sur: Rosa Morales de Medero (poseedora) Ramón Dionicio Albornoz Y Eusebia Medero Padrón 291 rec Carolina Padrón 585-584-587 rec. Carolina, OESTE: Ramón Dionicio Albornoz Y Eusebia Medero Padrón 291 Rec Carolina Padrón 585 584 587 rec Carolina, Duberli Teodoro Medero (poseedor) Eustaquia Medero de Rivero Padrón 584 recp Carolina, Cirila Medero padrón 6 rec carolina, Cirila Medero de Medero Padrón 586 recep Carolina Plano 2/34/99 .”

2º) Téngase presente como parte integrante de la Sentencia Definitiva dictada en fecha 19/06/2025 obrante en actuación n° 27872736/25 y su aclaratoria de fecha 12/08/2025.

REGISTRESE. NOTIFIQUESE personalmente o por cedula.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Geraldina Inés Ibáñez— Jueza del Juzgado Civil Comercial y Ambiental del Juzgado N°2 de la ciudad de San Luis