

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL, AMBIENTAL Y LABORAL N°1
III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL-CONCARÁN (SAN LUIS)**

EXP 301051/16

"FLORES INOCENCIA ELSA C/ QUIROGA ZULEMA N S/ PRESCRIPCION
ADQUISITIVA - ORALIDAD INICIAL"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO OCHENTA Y UNO

Concarán, San Luis, dieciocho de mayo de dos mil veintiséis

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: EXP 301051/16 "FLORES INOCENCIA ELSA C/ QUIROGA ZULEMA N S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - ORALIDAD INICIAL", traídos a despacho a fin de dictar sentencia definitiva.

RESULTANDO: 1.-Que en fecha 24/10/2016 se presentan la Sra. Inocencia Elsa FLORES, DNI N° 5.184.741, con el patrocinio letrado del Dr. Marcos BUSTOS respecto del inmueble rural ubicado en Cañada Blanca y el Coro, Partido Conlara, Departamento General San Martin de esta Provincia de San Luis, que en el plano de mensura confeccionado por el Agrim. Alberto Echenique y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 8 de abril de 2015 bajo el N°5/29/14, se designa como PARCELA 1470, con las siguientes **MEDIDAS:** partiendo del punto 1, se miden 1040,28m hasta al punto 2, desde aquí se miden 576,60m hasta llegar al punto 3, desde aquí se miden 114,48m hasta llegar al punto 4, desde aquí se miden 211,24m hasta llegar al punto 5, desde aquí se miden 194,10m hasta llegar al punto 6, desde aquí se miden 264,58m hasta llegar al punto 7, desde aquí se miden 20,59m hasta llegar al punto 8, desde aquí se miden 192,27m hasta llegar al punto 9, desde aquí se miden

227,89m hasta llegar al punto 10, desde aquí se miden 63,15m hasta llegar al punto 11, desde aquí se miden 81,20m hasta llegar al punto 12, desde aquí se miden 137,72 m hasta llegar al punto 13, desde aquí se miden 38,40m hasta llegar al punto 14, desde aquí se miden 57,57m hasta llegar al punto 15, desde aquí se miden 99,33m hasta llegar al punto 16, desde aquí se miden 66,11m hasta llegar al punto 17, desde aquí se miden 6,80m hasta llegar al punto 18, desde aquí se miden 55,92m hasta llegar al punto 19, desde aquí se miden 44,20m hasta llegar al punto 20, desde aquí se miden 41,91m hasta llegar al punto 21, desde aquí se miden 78,80m hasta llegar al punto 22, desde aquí se miden 135,16m hasta llegar al punto 23, desde aquí se miden 29,99m hasta llegar al punto 24, desde aquí se miden 71,72m hasta llegar al punto 25, desde aquí se miden 208,84m hasta llegar al punto 26, desde aquí se miden 51,61m hasta llegar al punto 27, desde aquí se miden 32,47m hasta llegar al punto 28, desde aquí se miden 73,53m hasta llegar al punto 29, desde aquí se miden 32,98m hasta llegar al punto 30, desde aquí se miden 257,95m hasta llegar al punto 31, desde aquí se mide 111,48m hasta llegar al punto 32, desde aquí se miden 58,64m hasta llegar al punto 33, desde aquí se miden 52,98m hasta llegar al punto inicial ; y con los siguientes **LINDEROS**: Linda, al NORTE: Inocencia Elsa Flores, Florencio Gatica, Padrón 11 recep. Conlara-Campo Cañada Blanca-Zulema Néstor Quiroga de Cichero, Basilio Gatica, Segundo Onofre Pereyra y Severo Pereira, padrón 248, recep. Conlara- Inocencia Elsa Flores-Zulema Néstor Quiroga de Cichero, padrón 187, recep. Conlara- Juan Gualberto Villegas, padrón 811 y 812, recep. Conlara, campo El Coro; SUR: Ruta Prov. N° 2-a; ESTE: Claudelino Felix Novaresio, Cesarea Barroso, Luisa Bartolina y Justa Barroso, padrón 64 recep. Conlara y OESTE: Inocencia Elsa Flores, campo Cañada Blanca, Zulema Néstor Quiroga de Cichero, Basilio Gatica, Segundo Onofre

Poder Judicial San Luis

Pereira y Severo Pereira, padrón 248 recep. Conlara, Florencio Gatica padrón 11 recep. Conlara, campo Cañada Blanca, Florencio Gatica, padrón 11 recep. Conlara, Zulema Néstor Quiroga de Cichero, Basilio Gatica, Segundo Onofre Pereira y Severo Pereira, padrón 248 recep. Conlara; todo lo cual encierra una **SUPERFICIE** de: OCHENTA Y DOS HECTAREAS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (82 HAS. 1.624,38 M2).

Aduce que el inmueble así individualizado se halla empadronado bajo los números 187 — 812 — 811 —11 y 248 receptoría de Conlara e inscriptos sus respectivos dominios en el Registro de la Propiedad Inmueble:

- 1)Tomos 1, de San Martin – Fº 168- N°82 continuada al Tomo 7 – Fº 458;
- 2)Tomo 5 (Ley3236), de San Martin, Fº372 – N°931;
- 3)Tomo 4 (Ley 3236), de San Martin, Fº310-N°735;
- 4)Tomo 13 (Ley 3236), de Pringles- Fº147- N°8683;
- 5)Tomo 1, de San Martin, Fº162, N°79, y
- 6)Tomo 15 (Ley 3236), de Pringles, Fº405, N°19195.

Refiere que el inmueble Rural objeto del juicio consiste en: Inmueble ubicado en Cañada Blanca y el Coro , Partido Conlara , Departamento General San Martin de esta Provincia de San Luis, identificado como Parcela 1470 del plano de mensura N° 5/29/14, empadronado bajo los números 187 — 812 — 811 —11 y 248 receptoría de Conlara e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a los Tomos 1 de San Martin - Folio 168- Número 82 continuada al Tomo 7 - Folio 458; Tomo : 5 (Ley3236)- de San Martin Folio 372 - Numero 931; Tomo 4 (Ley 3236) de San Martin Folio 310-Numero 735; Tomo 13 (Ley 3236) de Pringles- Folio147- Numero 8683; Tomo: 1 de San Martin Folio: 162 Numero 79 y Tomo: 15 (Ley 3236)de Pringles Folio: 405

Numero: 19195.-Mensurado conforme plano N° 5/29/14 aprobado con fecha 8 de abril de 2015 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. El inmueble en zona rural en el paraje denominado "Cañada Blanca y El Coro, Partido Conlara, Departamento San Martín de esta Provincia de San Luis , se designa como parcela 1470 , en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique el 9 de diciembre 2010 y aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales , el 8 de abril de 2015 con el número 5/29/14, son sus medidas, superficie y linderos los siguientes: Mide: A partir del punto 1, se miden 1040,28m hasta al punto 2, desde aquí se miden 576,60m hasta llegar al punto 3, desde aquí se miden 114,48m hasta llegar al punto 4, desde aquí se miden 211,24m hasta llegar al punto 5, desde aquí se miden 194,10m hasta llegar al punto 6, desde aquí se miden 264,58m hasta llegar al punto 7, desde aquí se miden 20,59m hasta llegar al punto 8, desde aquí se miden 192,27m hasta llegar al punto 9, desde aquí se miden 227,89m hasta llegar al punto 10, desde aquí se miden 63,15m hasta llegar al punto 11, desde aquí se miden 81,20m hasta llegar al punto 12, desde aquí se miden 137,72 m hasta llegar al punto 13, desde aquí se miden 38,40m hasta llegar al punto 14, desde aquí se miden 57,57m hasta llegar al punto 15, desde aquí se miden 99,33m hasta llegar al punto 16, desde aquí se miden 66,11m hasta llegar al punto 17, desde aquí se miden 6,80m hasta llegar al punto 18, desde aquí se miden 55,92m hasta llegar al punto 19, desde aquí se miden 44,20m hasta llegar al punto 20, desde aquí se miden 41,91m hasta llegar al punto 21, desde aquí se miden 78,80m hasta llegar al punto 22, desde aquí se miden 135,16m hasta llegar al punto 23, desde aquí se miden 29,99m hasta llegar al punto 24, desde aquí se miden 71,72m hasta llegar al punto 25, desde aquí se miden 208,84m hasta llegar al punto 26, desde aquí se miden 51,61m hasta llegar al punto 27, desde aquí se

Poder Judicial San Luis

miden 32,47m hasta llegar al punto 28, desde aquí se miden 73,53m hasta llegar al punto 29, desde aquí se miden 32,98m hasta llegar al punto 30, desde aquí se miden 257,95m hasta llegar al punto 31, desde aquí se mide 111,48m hasta llegar al punto 32, desde aquí se miden 58,64m hasta llegar al punto 33, desde aquí se miden 52,98m hasta llegar al punto inicial 1.- Cubre una superficie de OCHENTA Y DOS HECTAREAS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (82 HAS. 1.624,38 M2) Linda, al NORTE: Inocencia Elsa Flores, Florencio Gatica, Padrón 11 recep. Conlara-Campo Cañada Blanca-Zulema Néstor Quiroga de Cichero, Basilio Gatica, Segundo Onofre Pereyra y Severo Pereira, padrón 248, recep. Conlara- Inocencia Elsa Flores-Zulema Néstor Quiroga de Cichero, padrón 187, recep. Conlara- Juan Gualberto Villegas, padrón 811 y 812, recep. Conlara, campo El Coro; SUR: Ruta Prov. Nº 2-a; ESTE: Claudelino Felix Novaresio, Cesarea Barroso, Luisa Bartolina y Justa Barroso, padrón 64 recep. Conlara y OESTE: Inocencia Elsa Flores, campo Cañada Blanca, Zulema Néstor Quiroga de Cichero, Basilio Gatica, Segundo Onofre Pereira y Severo Pereira, padrón 248 recep. Conlara, Florencio Gatica padrón 11 recep. Conlara, campo Cañada Blanca, Florencio Gatica, padrón 11 recep. Conlara, Zulema Néstor Quiroga de Cichero, Basilio Gatica, Segundo Onofre Pereira y Severo Pereira, padrón 248 recep. Conlara.-

Expresa que la posesión del inmueble objeto de la presente acción es de antigua data:

a)En el año 1973 su extinto esposo don Juan Gualberto VILLEGAS le compra a la Sra. María Griselda GATICA de DOMÍNGUEZ dos derechos de campo en El Coro y Cañada Blanca que suman CINCUENTA Y SIETE HECTÁREAS, CINCUENTA Y DOS ÁREAS, NUEVE CENTIÁREAS, mediante escritura pública

numero 59.-

b)En el año 1979 mi extinto esposo don Juan Gualberto VILLEGAS compra a los hermanos Ramon Martin GATICA y Antonio Roberto GATICA dos derechos de campo en el lugar denominado El Coro y Cañada Blanca que suma 57 Has. 54 As. mediante Escritura Pública N°50, de fecha 18/10/1979, autorizada el Esc. Victor M. LICEDA.

c)En el año 1982 mediante boleto de compraventa privado con firma certificada le compra a don Florencio Irineo ALLENDE derechos y acciones en el campo Cañada Blanca y El Coro.-

Acredita el carácter de cónyuge supérstite de don Juan Gualberto VILLEGAS con los respectivos actas de matrimonio, y de defunción ocurrida el día 05/08/1993; manifiesta que continúa ejerciendo la posesión del inmueble como verdadera propietaria y en forma pacífica, publica y continuada hasta la fecha y en lo sucesivo.

En cuanto a los actos posesorios aduce la actora que el inmueble se encuentra debidamente cerrado en sus cuatro costados. Que cuando con su esposo compraron los derechos posesorios sobre el inmueble, habitaron una tapera que fueron mejorando hasta convertirla en una casa-habitación.

Que en el año 2011 construyó una nueva vivienda que es donde actualmente reside, mediante el "Plan Provincial Erradicación de Ranchos". Dicha construcción comprende corrales para animales caprinos y aves, que ha plantado árboles frutales y para sombra, como así también cinco potreros cerrados con alambre.

Afirma que el inmueble fue destinado a la cría de animales vacunos, yeguarizos, caprinos, ovinos y aves de corral, contiene un pozo de agua y corral para vacunos, se trata de un campo de pastoreo es decir apto

Poder Judicial San Luis

solamente para la cría de ganado, con lomas, montes y cañadas.

Expresa que ha pagado el impuesto inmobiliario durante todo el tiempo de la posesión y acompaña fotos ilustrativas del lugar de las mejoras realizadas.

Ofrece prueba y funda en derecho. Realiza demás consideraciones a las cuales me remito en honor a la brevedad.

2.-En fecha 22/03/18 se tiene promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de ZULEMA N. QUIROGA DE CICHERO, JUAN GUALBERTO VILLEGAS, BASILIA GATICA, SEGUNDO ONOFRE PEREYA, FLORENCIO GATICA, PASCUA GATICA DE OROZCO, ANTONIO GATICA, SEVERO PEREIRA, NIEVES MENDOZA Y ARTURO ALFREDO CICHERO SUS HEREDEROS y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

3.-El Registro de Juicios Universales contesta oficio en fecha 15/08/2018, informando que no registra juicios sucesorios iniciados a nombre de los Sres. Zulema N. QUIROGA de CICHERO, Juan Gualberto VILLEGAS, Basilia GATICA, Segundo Onofre PEREYRA, Florencio GATICA, Pascua GATICA de OROZCO, Antonio GATICA, Severo PEREYRA, Nieves MENDOZA y Arturo Alfredo CICHERO.

4.-El 14/09/2018 obra acta de constatación de cartel indicativo y muestra fotográfica, conforme lo prescribe el Art. 916 del CPCC.

5.-En fecha 01/03/19 obra constancia de primera y segunda publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario de la República, por el término y con las enunciaciones de ley.

6.-El 07/06/2019 obra constancia de exhibición de edicto en la Municipalidad

de Paso Grande.

7.-En fecha 01/07/2019 el Dr. José Luis GUIÑAZÚ, Defensor de Ausentes de la Tercera Circunscripción Judicial con asiento en la Localidad de Concarán, conforme lo previsto en el art. 917 del C.P.C.C. asume la representación de los ausentes.

8.-Que en fecha 29/08/2019 se advierte que el inmueble objeto del pleito se encuentra en jurisdicción de la Municipalidad de la localidad de Paso Grande, departamento San Martín (San Luis), ordenándose el Juzgado ordena corregir el proveído de demanda (de fecha 23/3/2018) y donde dice: "...2) MUNICIPALIDAD DE LA LOCALIDAD DE SAN MARTÍN. Ofíciase..." Debe decir: "... 2) MUNICIPALIDAD DE LA LOCALIDAD DE PASO GRANDE. Ofíciase..."

9.-En fecha 24/09/19 se advierte error respecto a la individualización de colindantes, el cual se subsana en fecha 27/09/19, quedando redactado de la siguiente forma: *"Advertido que se ha incurrido en un error en el proveído de demanda de fecha 23/3/2019 al consignar los colindantes del inmueble objeto de autos, procedo a corregir el mismo, donde dice: "...SUR: Alberto Juan Albet; OESTE: Ramona Orfelina Videla de Baigorria y Elena Rosa Baigorria (art. 909 inciso 1), a los fines previstos en dicho artículo..." debe decir: "...NORTE: GATICA FLORENCIO/A, PEREIRA SEGUNDO ONOFRE Y OTROS, QUIROGA DE CICHERO ZULEMA NESTOR, VILLEGAS JUAN GUALBERTO, BASILIO GATICA, SEGUNDO ONOFRE PEREIRA Y SEVERO PEREIRA ESTE: NOVARECIO CLAUDELINO FELIX, CESAREA BARROSO, LUISA BARTOLINA y JUSTA BARROSO...". Este decreto es parte integrante del proveído de fecha 23/3/2018."*

10.-En fecha 18/12/2019 se ordena la acumulación en autos principales del OFR 301051/2 el cual en adjuntos obra cédula de notificación a los

Poder Judicial San Luis

colindantes: los Sres. Florencio Gatica, Zulema Néstor Quiroga de Cichero, Basilio Gatica, Segundo Onofre Pereira, Severo Pereira, Claudelino Feliz Novarecio, Cesárea Barroso, Luisa Bartolina, Justa Barroso.

11.-En actuación de fecha 05/11/2020 obra acompañada contestación de oficio del Registro de la Propiedad de Inmueble, informando la toma razón definitiva de anotación de litis.

12.- Que en fecha 11/06/2021 se encuentran las cédulas de notificaciones a los demandados, Sra. Nieves Mendoza, Pereira Severo, Villegas Juan Gualberto, Arturo Cicchero, Segundo Onofre Pereira, Gatica Basilio, Zulema Nestor Quiroga de Cicchero, Florencio Gatica y Pascua Gatica de Orozco.

13.-En fecha 17/06/2021 obra digitalizada cedula diligenciada del demandado Sr. Gatica Antonio.

14.-Que en fecha 26/08/2021 se pone en conocimiento a Fiscalía de Estado del trámite de los presentes autos.

15.-En fecha 31/08/2021 obra adjuntada notificación a la municipalidad de la localidad de Paso Grande sobre el inicio de la causa.

16.-Que en fecha 12/08/2022 se notifica a la colindante Cesárea Barroso.

17.-En fecha 19/09/2022 obra en autos contestación de vista de la Defensora de Ausentes, Dra. MACÍAS, ratificando continuación de la representación asumida en actuación digital N° 10076576/18 por el Dr. José Luis Guiñazu (DEFENSORIA OFICIAL).

18.-En fecha 3/11/2022 se ordena nuevamente integrar el proveído de demanda de fecha 23/03/2018, ordenándose librar oficios a Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Parque, y a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

19.-Que en fecha 15/12/2022 y 27/12/2022 obran contestaciones de oficios librados a la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, y a Secretaría de medio

ambiente.

20.-En actuación del 12/04/2023 se ordena la apertura a prueba de los presentes autos, fijando día y hora de audiencia preliminar.

21.-El día 22/06/2023 se provee la prueba ofrecida por la actora.

22.-En actuación del 25/10/2023 obra constancia de libre de deuda cuya fecha es 31/10/2023 e informe de dominio.

23.-Que obra agregada en fecha 30/10/23 contestación de oficio librado a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informando que el plano de mensura a los efectos de tramitar la propiedad por prescripción adquisitiva N°**05-29-2014** registra superposición a los planos de mensura a los efectos de tramitar la propiedad por prescripción adquisitiva **05-17-2011, 05-13-2013 y 05-42-2013.**

23.-En fecha 13/11/23 El Centro Ganadero informa que la Señora Inocencia FLORES se encuentra registrada como productor ganadero en el Establecimiento "El Coro".

24.-En fecha 11/12/23 obra adjunto informe de dominio cuya inscripción es al Tº 4 (ley 3236), Depto San Martin, Fº 310, N° 735.

25.-Que en fecha 08/03/24 obra inspección ocular del inmueble objeto del presente.

26.-Que en fecha 13/09/24 se lleva a cabo audiencia de vista de causa y en el mismo acto clausura el periodo probatorio y presenta los alegatos la parte actora, y en fecha 06/11/24 obra declaración jurada de la parte actora.

27.-Que en fecha 20/11/24 se ordena el pase a dictar sentencia definitiva. decreto que, firme y consentido, deja la presente causa en estado de resolver.

28.-Se dicta medida para mejor proveer.

29.-En fecha 05/02/2026 se ordena pasen autos a dictar sentencia definitiva,

decreto que, firme y consentido, deja la causa en estado de resolver.

CONSIDERANDO: I.- Preliminarmente 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 cccts, 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. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92).

En el proceso de usucapión la prueba deber ser apreciada con criterio restrictivo debido a 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 la pretensión de la actora, esto es, la declaración de adquisición del dominio por usucapión del inmueble objeto de autos, teniendo presente que la actora en su escrito inicial de demanda invoca que accedió a la posesión exclusiva del inmueble que detentan a título de dueño, desde hace más de cuarenta años a la fecha, desde que se le fuera traditada al Sr. Juan Gualberto VILLEGAS mediante Boleto de Compraventa.

III- Merituando las pruebas ofrecidas y arrimadas al juicio. Del análisis de ellas, resulta 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

Poder Judicial San Luis

adquirir el dominio por esta vía.

Con relación a la DOCUMENTAL acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado la siguiente:

- 1.- Plano de mensura 05/29/14 confeccionado por el agrimensor Alberto Echenique, registrado por la Dirección de Catastro y Tierra Fiscales, con fecha 08 de abril del 2015.-.
- 2.- Libre de deuda de padrones 187, 811, 11 ,812, 248, receptoría de Conlara
- 3.- Certificado de Avalúo Catastral de los padrones Numero: 187,811,11,812,248.-
- 4.- SESENTA boletas por plan de facilidades de pago con su correspondiente ticket. -
5. NUEVE comprobantes de pago del impuesto Inmobiliario correspondiente al padrón N° 248 receptoría 24 con sus correspondientes ticket.-
- 6.- CINCUENTA Y TRES comprobantes de pago del impuesto inmobiliario correspondientes al padrón 812 receptoría 24 con su correspondiente constancia de pago.
- 7.-CUARENTA Y DOS comprobantes de pago del impuesto inmobiliario correspondiente al padrón 811 receptoría 24 con su correspondiente ticket de pago.
- 8.-CUARENTA Y DOS, comprobantes de pago del impuesto inmobiliario correspondiente al padrón 11 receptoría 24 con su correspondiente ticket de pago.
- 9.-Constancia de Censo nacional agropecuario del año 1988.-
- 10.- Dos certificaciones de los padrones 811 y 812 otorgado por la Dirección General de Rentas (ambos, año 1979).
- 11.-Escritura Pública de Cesión de derechos y acciones N° 59 de fecha

10/05/1973, autorizada por el Esc. Víctor M. LICEDA.

12.- Contrato de Compraventa de fecha 28/06/1982.

13.-Escritura pública N° 50 de fecha 08/10/1979.

14.-Informe extendido por la Dirección Prov. de Catastro y Tierras Fiscales sobre los colindantes del inmueble a usucapir y no afectación a tierra de Interés Fiscal, respecto de los padrones afectados.

15.- Dos Informes del Registro de la Propiedad Inmueble N° 16- 07183 y 16-07184.-

16.- Comprobante de la Dirección de Rentas, año 1979 por los padrones 812 y 811 sello-operación inmobiliaria.

17. Acta de defunción de Juan Gualberto VILLEGAS.

18.- Acta de Defunción de Basilia GATICA.

19. Acta de Defunción de Onofre PEREYRA.

20.- Recibo otorgado por el Esc. Víctor M. LICEDA en concepto de pago de honorarios por escritura campo "El Coro" y "Cañada Blanca".

21.-Constancia de Libre Deuda del año 1979, correspondiente a los padrones 811 y 248.

22.- Cuatro fotografías ilustrativas del inmueble a usucapir.

IV.-.- En relación con la prueba TESTIMONIAL ofrecida y producida, los testigos son coincidentes en la descripción del inmueble: el testigo Luis Martin Raúl GARRO, DNI. 21.381.950, manifiesta que conoce el inmueble objeto de autos dado que sus padres eran maestros de la escuela de la zona y pasaban por el frente y en algunas ocasiones ingresó al mismo a buscar animales. Respecto a la pregunta de si conoce a los colindantes, el mismo dice que sí conoce, que al Sur está la ruta que va hacia las vertientes, al Este Novaresio QUIROGA, al Norte está CICHERO y al Oeste se encuentra la sucesión de Severo PEREYRA y la sucesión de GATICA; responde a la

Poder Judicial San Luis

pregunta de que si sabe quién es el poseedor y desde cuándo, responde que desde el año 1976 vive allí Don Juan VILLEGAS y Doña Elsa, respecto a los antiguos poseedores el testigo responde que no, expresa que desde siempre vivió doña Elsa y la considera propietaria del inmueble; respecto de las mejoras dijo que era un rancho y que el gobierno a través de un plan se le construyó una casa con corrales, que tiene cuadros cerrados, que el campo está también cerrado y que tiene un pozo. Con relación a los animales dice que poseen vacas, yeguas y ganado caprino; sobre la cuestión del tipo de campo, el mismo relata que el campo es cerros, lomas, y cañadas pequeñas, él sabe cómo llegar desde la Toma, acerca de la superficie responde que será unas 60 o 70 hectáreas, para finalizar dice que él vive cruzando el río a dos kilómetros de distancia hacia el Norte.

En el mismo sentido, se expresan los testigos Roque Enrique MENDEZ, DNI. N° 12.827.742, María Magdalena GARRAZA, DNI. N° 12.690.751 Y Roque Ismael BRANDAN, DNI. N° 10.784.027: dicen que conocen el campo, que el tiempo de posesión de la actora data de más de 50 años, que no conocen al antiguo poseedor, respecto de las mejoras: alambrados, potreros, corrales y que la casa se la construyó el gobierno, acerca de cómo llegar, expresaron que van por ruta N° 2 hasta llegar a una intersección de tierra, que es la calle hacia las Vertientes.

V.-En fecha 14/02/24 el Señor Juez de Paz Lego de la localidad de Paso Grande practica la inspección ocular ordenada, adjuntando a autos la filmación en la cual se observa el cartel de inicio del presente juicio, y vistas generales de la propiedad, confirmando lo invocado en el escrito de demanda y testimoniales arrimadas.

VI.-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 el actor posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de más 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 del actor.-

VI.-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).

VII.-En autos, la actora ha demostrado que posee el inmueble por más de veinte años ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e

Poder Judicial San Luis

ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble.

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.

VIII.- Considerando aparte merece la siguiente consideración, que se reitera, y es el decreto de fecha 05/02/2026: *"Atento constancias de autos advirtiéndose que en la mensura judicial 35, se consignan las mensuras que la afectan, y que consignan superposición PARCIAL (según lo indicado por los profesionales) son todas mensuras de posesiones que no han sacado título y en las que tampoco hay publicidad/noticia del inicio de juicio, sólo de la Sra. Inocencia Flores con la mensura 5/29/14.- Los títulos afectados en la Mensura forman parte del Campo Los Coros, y ninguno tiene desprendimientos en el RPI. Por lo que entiendo, que el error -estaría en el título de dominio que corresponde al padrón 811, Tomo 13 (Ley 3236) de Pringles, Folio 147 N° 8683, lo cual se advierte que está mal escaneado, porque comienza correctamente con la Escritura 50 , por la cual adquiere el Sr. Juan Gualberto Villegas (casado con Elsa Inocencia Flores) una fracción o derecho de campo indiviso compuesto de 25 has 77 en el campo El Coro, pero la página siguiente erróneamente figura una anotación de Adquisición en Subasta Judicial y se refiere a otro inmueble (PLANO 2/50/1979) ubicado en otro lugar (que corresponde al Tomo 13 (Ley 3236) de Pringles Folio 145, N° 8682. ... "*

IX.-Por todo lo considerado entiendo ajustado a derecho hacer lugar a la pretensión de la actora, lo que así dispongo.

X.-En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como

fecha de inicio de la posesión del actor, el día 10 de mayo de 1973, fecha de la suscripción del contrato de cesión de derechos y acciones posesorios, conforme obra acreditada con el respectivo documento acompañado con el inicio de demanda.

XI.-COSTAS Y HONORARIOS: Respecto de las costas entiendo equitativo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art.68 del C.P.C.C.), e imponer las mismas a la parte actora, quien se ve beneficiada con el presente proceso.

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, y habiendo cumplido las dos etapas del proceso, corresponde regular los honorarios devengados por la profesional interviniente como patrocinante en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; 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 ccdts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccdts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.- HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que la Sra. INOCENCIA ELSA FLORES, DNI.Nº5.184.741, CUIL Nº 27-05184741-0, argentina con domicilio real en el Paraje El Coro, Partido de Conlara, Dpto.

Poder Judicial San Luis

San Martin, Provincia de San Luis, en nacida el día 23 de noviembre de 1946 en Paso del Arroyo, Partido Conlara, Dpto. San Martin, estado civil viuda en primeras nupcias de don Juan Gualberto Villegas, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un Inmueble ubicado en Cañada Blanca y el Coro , Partido Conlara , Departamento General San Martin de esta Provincia de San Luis, identificado como Parcela 1470 del plano de mensura N° 5/29/14, empadronado bajo los números 187 — 812 — 811 —11 y 248 receptoría de Conlara e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a los Tomos 1 de San Martin - Folio 168- Número 82 continuada al .- Tomo 7 —Folio 458; Tomo : 5 (Ley3236)- de San Martin Folio: 372 - Numero 931; —Tomo 4 (Ley 3236) de San Martin Folio 310- Numero 735; Tomo 13 —(Ley 3236) de Pringles- Folio147- Numero 8683; Tomo: 1 de San Martin Folio: 162 Numero 79 y Tomo: 15 (Ley 3236)de Pringles Folio: 405 Numero: 19195.-Mensurado conforme plano N° 5/29/14 aprobado con fecha 8 de abril de 2015 por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. El inmueble en zona rural en el paraje denominado "Cañada Blanca y El Coro, Partido Conlara, Departamento San Martin de esta Provincia de San Luis , se designa como parcela 1470 , en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique el 9 de diciembre 2010 y aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales , el 8 de abril de 2015 con el número 5/29/14, son sus medidas, superficie y linderos los siguientes: Mide: A partir del punto 1, se miden 1040,28m hasta al punto 2, desde aquí se miden 576,60m hasta llegar al punto 3, desde aquí se miden 114,48m hasta llegar al punto 4, desde aquí se miden 211,24m hasta llegar al punto 5, desde aquí se miden 194,10m hasta llegar al punto 6, desde aquí se miden 264,58m hasta llegar al punto 7, desde aquí se miden 20,59m hasta llegar al punto 8, desde aquí se miden 192,27m hasta

llegar al punto 9, desde aquí se miden 227,89m hasta llegar al punto 10, desde aquí se miden 63,15m hasta llegar al punto 11, desde aquí se miden 81,20m hasta llegar al punto 12, desde aquí se miden 137,72 m hasta llegar al punto 13, desde aquí se miden 38,40m hasta llegar al punto 14, desde aquí se miden 57,57m hasta llegar al punto 15, desde aquí se miden 99,33m hasta llegar al punto 16, desde aquí se miden 66,11m hasta llegar al punto 17, desde aquí se miden 6,80m hasta llegar al punto 18, desde aquí se miden 55,92m hasta llegar al punto 19, desde aquí se miden 44,20m hasta llegar al punto 20, desde aquí se miden 41,91m hasta llegar al punto 21, desde aquí se miden 78,80m hasta llegar al punto 22, desde aquí se miden 135,16m hasta llegar al punto 23, desde aquí se miden 29,99m hasta llegar al punto 24, desde aquí se miden 71,72m hasta llegar al punto 25, desde aquí se miden 208,84m hasta llegar al punto 26, desde aquí se miden 51,61m hasta llegar al punto 27, desde aquí se miden 32,47m hasta llegar al punto 28, desde aquí se miden 73,53m hasta llegar al punto 29, desde aquí se miden 32,98m hasta llegar al punto 30, desde aquí se miden 257,95m hasta llegar al punto 31, desde aquí se mide 111,48m hasta llegar al punto 32, desde aquí se miden 58,64m hasta llegar al punto 33, desde aquí se miden 52,98m hasta llegar al punto inicial 1.- Cubre una superficie de OCHENTA Y DOS HECTAREAS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (82 HAS. 1.624,38 M2) Linda, al NORTE: Inocencia Elsa Flores, Florencio Gatica, Padrón 11 recep. Conlara-Campo Cañada Blanca-Zulema Néstor Quiroga de Cichero, Basilio Gatica, Segundo Onofre Pereyra y Severo Pereira, padrón 248, recep. Conlara- Inocencia Elsa Flores-Zulema Néstor Quiroga de Cichero, padrón 187, recep. Conlara- Juan Gualberto Villegas, padrón 811 y 812, recep. Conlara, campo El Coro; SUR: Ruta Prov. N° 2-a; ESTE:

Poder Judicial San Luis

Claudelino Felix Novaresio, Cesarea Barroso, Luisa Bartolina y Justa Barroso, padrón 64 recep. Conlara y OESTE: Inocencia Elsa Flores, campo Cañada Blanca, Zulema Néstor Quiroga de Cichero, Basilio Gatica, Segundo Onofre Pereira y Severo Pereira, padrón 248 recep. Conlara, Florencio Gatica padrón 11 recep. Conlara, campo Cañada Blanca, Florencio Gatica, padrón 11 recep. Conlara, Zulema Néstor Quiroga de Cichero, Basilio Gatica, Segundo Onofre Pereira y Severo Pereira, padrón 248 recep. Conlara.-

2.- Imponer las costas a la actora; por lo considerado.

3.- Regular los honorarios devengados por el Dr. Marcos BUSTOS en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso por su actuación como abogado patrocinante, deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

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.- A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

5.- 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 y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

6.- Disponer el LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE LITIS ordenada en los presentes autos e inscripta en esa repartición conforme lo dispuesto por el art. 1.905 del C.C.C.N. sobre Parcela "1470" con una superficie total de 82ha.1624,38m2, conforme Plano de Mensura

confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Alberto Echenique Mat. Prof. N° 201 C.A.S.L y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N°5/29/14 en fecha 08 de abril de 2015. El inmueble descripto posee inscripción de dominio a los Tomos 1 de San Martin - Folio 168- Número 82 continuada al Tomo 7 - Folio 458; Tomo : 5 (Ley3236)- de San Martin Folio 372 - Numero 931; Tomo 4 (Ley 3236) de San Martin Folio 310-Numero 735; Tomo 13 (Ley 3236) de Pringles- Folio147- Numero 8683; Tomo: 1 de San Martin Folio: 162 Numero 79 y Tomo: 15 (Ley 3236)de Pringles Folio: 405 Numero: 19195.-

7.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciese al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

8.- 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 – Juzgado Civil, Comercial, Ambiental y Laboral N°1, Cfr. Ley Nac. 25506; Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico, no siendo necesaria la firma manuscrita.

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 301051/16 - FLORES INOCENCIA ELSA C/ QUIROGA ZULEMA N S/ PRESCRIPCION
ADQUISITIVA - ORALIDAD INICIAL

Actuación: 400120 - 30350242/26 - SENTENCIA DEFINITIVA N°81

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 23 páginas.

Fecha firma **18/05/2026 09:18**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr. Ley Nacional 25506, Ley Provincial V-0591-2007; V-0699-2009 y Artículo 104 de la Ley Orgánica de Administración de Justicia N° IV-0086-2021, pudiendo ser verificada en <https://firmadigital.sanluis.gov.ar>).-



MOISES BENITO FARA
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL
COMERCIAL
AMBIENTAL Y LABORAL
N°1 - CON