

EXP 304264/16

"EL TAMA S.A. C/ D'ANTONIO JUAN CARLOS OSCAR Y OTROS S/
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 116 / 2.026.

SAN LUIS, 23 DE ABRIL DE DOS MIL VEINTISEIS.

VISTOS: Los autos de referencia, traídos a mi despacho para dictar sentencia;

RESULTA: Que, comparece la Dra. ANDREA PEDANO en el carácter de apoderada de EL TAMA S.A. con domicilio en calle Moreno N°1137 de Vdo. Tuerto, provincia de Santa Fe y manifiesta: que viene en su nombre y representación a promover juicio de prescripción adquisitiva de dominio por prescripción adquisitiva, en los términos de los arts. 2565, 1899 y ss. del C.C.; art. 24 y 25 de la Ley 14.159 y art. 908 y ss. del C.P.C. en contra de los Sres. MARIA LUISA MARINI, ROBERTO F. MARINI, NÉLIDA MARINI, ELVIRA MARINI, CATALINA N. MARINI, ITALIA MARINI, JUAN CARLOS OSCAR D'ANTONIO, JUAN FRANCISCO GATICA, AUGUSTO EDUARDO DA PONTE, FEDERICO GIMENEZ, AMALIA FILOMENA SOSA DE BOSO, DELFÍN OROZCO y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho respecto del inmueble empadronado bajo N°1215, 994 receptoría de Charlone y 103574 de la receptoría Capital, inscripto al Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 77 (Ley 3236) de Capital, F°177, N°22.890; Tomo 119 A de Capital, F°438, N°131; T°106 (Ley 3236) de Capital, F°438, N°32337; T°84 (Ley 3236) de Capital, F°377 N°25605; T°188 (Ley 3236) de Capital F°378 N°1359; individualizado como parcela 3595 del plano N°1/587/15, registrado provisoriamente en fecha 13/10/16, confeccionado por el Agrimensor

Enrique O. A. Rubio con una superficie total de CIENTO TRES HECTÁREAS, TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN M2 (103 has 3731m2).

Afirma que el mencionado bien se halla totalmente deslindado y cerrado; situado en el lugar “La Rosita” y “Corral de Barracas”, Partido Chorrillo, Dpto. Juan Martín de Pueyrredón; formando parte de uno de mayor extensión, que linda, al Norte: con parcela 3593 de titularidad de El Tama S.A. y Aníbal Ernesto Sosa (Padrón 984815 Rec. Capital); al Este: Con Federico Giménez (Padrón 103575 Rec. Capital y 2808 Rec. Charlone); al Sur: Con Roberto Omar Giménez (Padrón 93056 Rec. Charlone) y al Oeste: Con Parcela 3594 del mismo plano.

En cuanto al origen de la posesión, afirma, se remonta con anterioridad al año 1998.

Precisa que en fecha 15/6/1988 las Sras. ITALIA ARGENTINA MARINI y NÉLIDA MARINI, representadas por el Sr. José Roberto Cabanes, vendieron y transfirieron a EJOMELMA S.A. los derechos indivisos que le correspondían como herederas de PEDRO MARINI equivalentes a 96 has 4.392,32 m2 sobre un campo ubicado en El Chorrillo, empadronadas bajo el N°1215 de la Receptoría Charlone; materializado mediante Escritura N°138 autorizada por el Esc. Rafael Echenique.

A su vez, en fecha 27/7/1988 la Sra. LUCIA BEATRIZ MARINI a través de Escritura N°186 cedió sus derechos hereditarios como hija de la Sra. LUISA ESTELA MARINI a EJOMELMA S.A. concerniente a 48 has. 2.196 m2 ubicados en el mismo inmueble rural.

Afirma que en fecha 20/7/1989 el Sr. JOSÉ ROBERTO CABANES transmitió a EJOMELMA S.A. todos los derechos hereditarios y posesorios sobre un inmueble sito en el Partido de Charlone, que le correspondía por compra que le efectuara a Lucio Miguel Orozco, Delfin Daniel Orozco y

Cosme Orozco, formalizada en Escritura N°102 de fecha 20/5/1988.

Relata que con posterioridad, EMOJELMA S.A. a través de Escritura N°269 de fecha 27/11/1998 vendió al Sr. EDUARDO AUGUSTO DA PONTE con título perfecto, inmueble ubicado en el paraje La Rosita, Partido Chorrillo, Dpto. Capital, individualizado como parcela A del plano 1/89/88, cediendo, además, todos los derechos indivisos, acciones posesorias y hereditarias sobre el campo sito en Paraje La Rosita, Partido Chorrillo, Dpto. Capital de la provincia de San Luis.

Por último, expresa, que por Escritura N°95 de fecha 13/6/2011 EDUARDO AUGUSTO DA PONTE vendió con título perfecto a la actora la parcela A del plano 1/89/88, cediéndole y transfiriendo todos los derechos y acciones posesorias que le pertenecían sobre el inmueble rural emplazado en Partido Chorrillo, Dpto. Juan Martín de Pueyrredón individualizado como parcela A del plano de mensura 1/76/07.

Sostiene que el tiempo requerido para tener por operada la prescripción aquí pretendida supera con holgura el mínimo exigido por el art. 1899 del C.C., habiéndose operado una accesión de posesiones en los términos del art. 1901, 2° párrafo del C.C.

En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo, hace mención que el campo se encuentra debidamente delimitado y cerrado con alambre de 6 hilos en sus costados, que se comunica al norte y oeste con inmuebles rurales de propiedad de su mandante, formando en su conjunto una unidad económica inescindible denominada La Valentía, que ha sido explotada pública y pacíficamente, continuando así, ininterrumpidamente, la posesión de los antecesores, que destinaron el predio a la cría de ganado vacuno, actividad que actualmente se sigue llevando a cabo, complementada con la agrícola.

Alude que su representado ha proseguido con el pago de los impuestos

en forma.

Expresa que el actor arrienda el inmueble a usucapir al igual que otros de su propiedad conforme contratos que se acompañan.

Refiere que el bien aquí en cuestión está integrado por tres empadronamientos y distintos títulos de dominio que se encuentran a nombre de diferentes personas, resultando esta la única vía idónea para lograr la adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo.

Ofrece prueba documental, testimonial y reconocimiento judicial; y funda en derecho.

En Actuación N°7340861/17 luce respuesta del Registro de Juicios Universales por el que hace saber que no se halla inscripta sucesión a nombre de los demandados.

En Actuación N°7350531/17 y N°7458295/17 se añade informe de la Secretaría Electoral de la Provincia y de la Nación, respectivamente.

En Actuación N°8383270/17 se adjunta contestación de Oficio dirigido al Registro de la Propiedad Inmueble.

En Actuación N°10348280/18 se acompaña plano de mensura 1/587/15 con las rectificaciones de las inscripciones efectuadas por la D.P.I.P.

En Actuación N°14815374/19, N°10789826/19 y N°11166556/19 se añade informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

En Actuación N°10938427/19 la Municipalidad de Juana Koslay hace saber que no afecta bienes de su propiedad.

En providencia de fecha 15/4/19 se tiene por promovida demanda por posesión veinteñal en contra de MARIA LUISA MARINI, ROBERTO F. MARINI, ELVIRA MARINI, CATALINA N. MARINI, ITALIA MARINI, JUAN CARLOS OSCAR D'ANTONIO, JUAN FRANCISCO GATICA, AUGUSTO EDUARDO DA PONTE, FEDERICO GIMENEZ, AMALIA

Poder Judicial San Luis

FILOMENA SOSA DE BOSO, DELFIN OROZCO y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y concordantes del C.P.C.C.), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días, a los que se crean con derecho sobre el inmueble individualizado para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.C.

Se dispone, además, la publicación de edictos por el término de dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de mayor circulación en la ciudad, de conformidad con lo establecido en los arts. 911 Y 912 del C.P.C., emplazando a toda persona que se considere con derecho al inmueble a usucapir, bajo apercibimiento de que en caso de incomparecencia de los citados se designará al Sr. Defensor de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343, segundo párrafo del C.P.C.C.

En Actuación N°12046857/19 y N°12259512/19 obra constancia de notificación a los demandados ROBERTO MARINI, OROZCO DELFÍN, AMALIA SOSA y FEDERICO GIMENEZ.

En Actuación N°12993834/19 se hace constar la colocación del cartel indicativo.

En Actuación N°13213051/19 se consigna publicación de edictos y Cédula Ley diligenciada al Sr. Juan Carlos D'antonio.

En Actuación N°13456814/20 el Juez de Paz devuelve Oficio de notificación.

En Actuación N°14013043/20 y N°14035272/20 se declara la rebeldía de los Sres. DELFIN OROZCO, ROBERTO MARINI, FEDERICO GIMENEZ, AMALIA F. SOSA y JUAN CARLOS OSCAR D'ANTONIO.

En Actuación N°14607974/20 se observa constancia de notificación al Sr. Juan Gatica domiciliado en calle Europa N°1563.

En Actuación N°14720888/20 se declara la rebeldía del Sr. Juan Gatica y se corre vista al Sr. Defensor de Ausentes.

En Actuación 14860722/20 el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil asume la designación efectuada y hace reserva en los términos del art. 356 2° párrafo, de contestar demanda una vez producida la prueba.

En Actuación N°17986158/21, N°17986149/21, N°17986138/21 y N°17986111/21 se luce notificación de la rebeldía a los Sres. AMALIA SOSA, DELFÍN OROZCO, FEDERICO GIMENEZ y JUAN FRANCISCO GATICA.

En Actuación N°18277108/21 la Municipalidad de Juana Koslay hace saber que se procedió a la publicación de edictos.

En Actuación N°18339648/22, N°18340785/22 y N°19213554/22 luce notificación de rebeldía de los Sres. DELFÍN OROZCO, ROBERTO MARINI y JUAN CARLOS D'ANTONIO

En Actuación N°20444095/22 obra notificación de los colindantes, Sres. Giménez Roberto, Giménez Federico y Aníbal Ernesto Sosa.

En fecha 27/2/2023 se provee la prueba ofrecida.

En Actuación N°21768647/23 se adjunta inspección ocular.

En Actuación N°21904898/23 se acompaña informe de la División Marcas y Señales.

En Actuación N°21967012/23 se lleva a cabo la prueba testimonial.

En Actuación N°21938009/23 informa la Actuaría sobre la prueba rendida, a saber:

PRUEBA PARTE ACTORA

DOCUMENTAL: Se tuvo presente.

TESTIMONIAL

- CESAR CALLEGARI: No rendida.-

Poder Judicial San Luis

- LUIS MARIA POLLINI: Rendida en AVC de fecha 27/4/23.
- LUIS ANTONIO BALBIANI: Rendida en AVC de fecha 27/4/23.-
- JOAQUIN ACUÑA: Rendida en AVC de fecha 27/4/2023.-
- FABIAN MARTÍN: Desistido en AVC de fecha 27/4/23.-

INFORMATIVA

- Marcas y Señales - Jefatura Central de Policía: Actuación de fecha 20/04/2023.-

RECONOCIMIENTO JUDICIAL: Obrante en actuación de fecha 05/04/2023 (OFR 304264/6)

En Actuación N°22307197/23 rindió testimonio el Sr. Callegari César.

En Actuación N°22589029/23 se clausura el período de prueba y se ponen autos para alegar.

En Actuación N°22648690/23 se presenta alegato.

En Actuación N°22916040/23 y N°23168983/23 el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales y el Colegio de Abogados; respectivamente, prestan conformidad a lo abonado.

En Actuación N°26927411/25 se adjunta Cédula Ley diligenciada en el domicilio informado por Secretaría Electoral de la Nación, en la que se hace constar que no se pudo notificar al Sr. Eduardo Da Ponte

En fecha 7/3/2024 se dispone el pase a dictar sentencia, providencia que se halla firme y consentida.

Y CONSIDERANDO: I) Que la usucapión o prescripción adquisitiva “es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la

posesión durante todo el tiempo fijado por la ley” (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén Héctor, Código Civil de la República Argentina explicado, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).

A los fines de la procedencia de la posesión veinteñal prevista en nuestra legislación de fondo, y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre otros).

En tal sentido, se ha afirmado que “en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil” (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).

Es que “los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica” (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale, Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; La Ley Online, AR/JUR/9472/2007).

En síntesis, para la procedencia de la posesión veinteñal el actor debe probar lo siguiente: 1) que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.

II) En el sub judice el inmueble que se pretende usucapir se encuentra ubicado en el lugar “La Rosita” y “Corral de Barranca”, Partido El Chorrillo, Departamento Juan Martín de Pueyrredón de esta provincia de San Luis, individualizado como parcela 3595 del plano de mensura N°1/587/15 confeccionado por el Agrim. Enrique Rubio registrado provisoriamente en la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 13/4/2016 con una superficie de 103 Ha 3731 m2.

Afirma el actor que forma parte de uno de mayor extensión, empadronado bajo N°1215, N°994 de la Receptoría de Charlone y N°103574 de la Receptoría Capital, con inscripción de dominio al Tomo 77 (Ley 3236) de Capital, F°177, N°22890; Tomo 119 A de Capital F°538, N°131; Tomo 106 (Ley 3236) de Capital, F°438, N°33337; T°84 (Ley 3236) de Capital, F°377, N°25605 y Tomo 188 (Ley 3236) de Capital F°378, N°1399.

En las observaciones del plano de mensura, se ha hecho constar que afecta el saldo del título 5 que con una superficie de 210 ha. 2665,78 m2 se halla a nombre de María L. Marini, Juan Carlos D’Antonio, Eduardo A. Da Ponte, Juan Francisco Gatica y Catalina Marini, su Padrón, el 1215 a nombre de Amalia Filomena Sosa de Bosa, María Luisa Marini, Catalina Marini, Juan Francisco Gatica y Da Ponte con 35 ha 6563,78 m2 y se los afecta en 37 ha 4469,78 m2 y el Tit. 4 que se halla a nombre de Federico Gimenez con una superficie de 41 ha 4600 m2. El Padrón 103574 también a nombre de Federico Gimenez con una superficie de 9 ha 3577 m2 y se lo

afecta en 9 ha 0263,52 m2 y por último afecta 56 ha 8637,70 m2 del Padrón 994 que con una superficie de 94 ha 9397,52 m2 se halla a nombre de Delfín Orozco, sin inscripción de dominio.

Asimismo, a través de los informes pertinentes obrantes en Actuación N° 28778621/25 se determinó que el Padrón N° 12-103574 se halla a nombre de Federico Gimenez, el Padrón N°28-1215 de AMALIA FILOMENA SOSA DE BOSO, MARÍA LUISA MARINI y CATALINA MARINI y, por último, el Padrón N°28-994 de DELFÍN OROZCO; no afectando tierras fiscales.

De los informes de dominio obrante en Actuación N° 14815374/19 y N°11166556/19 surge lo siguiente:

Al Tomo 77 Ley 3236 Dpto. Juan Martín de Pueyrredón Folio: 177 N° 22890 de fecha 02/02/1981 -TITULAR/ES REGISTRAL/ES: FEDERICO GIMÉNEZ L.E. N° 7.376.244.

Al Tomo 119 A, Dpto. Juan Martín de Pueyrredón, Folio 538, N° 131 de fecha 28/10/1960. TITULAR REGISTRAL: María L. Marini, Roberto F. Marini, Nélica Marini, Elvira Marini, Catalina N. Marini é Italia Marini, en condominio y por partes iguales. En cuanto a las modificaciones allí consignadas, resultan relevante para esta causa en razón de Escritura Pública N°138 y N°186, de fecha 15/6/1988 y 27/7/1988, respectivamente, adjudicación de fecha 05/04/1982 del derecho indiviso de Elvira Marini a favor de Juan Francisco Gatica. (T° 84 Ley 3236, Juan Martín de Pueyrredón, F° 377, N° 25.605) que forma parte del Título 5 del plano 1/587/15.

Y, enajenación de fecha 02/05/1994 de los derechos de Italia A. Marini y de Nélica Marini a favor de Ejomelma S.A. (Ver T° 160 Ley 3236, Juan M. de Pueyrredón, F° 227, N° 1429)

Tomo: 106 Ley 3236 Dpto. Juan Martin de Pueyrredon Folio: 438 N°

Poder Judicial San Luis

33337 de fecha 28/8/1985. TITULAR/ES REGISTRAL/ES: JUAN CARLOS OSCAR D'ANTONIO M.I. 6.902.870- UBICACION Y DESCRIPCION DEL/LOS INMUEBLE/S: Los derechos y acciones indivisos en condominio que posee en un inmueble ubicado en esta Provincia, Departamento La Capital, Partido Chorrillo conocido con el nombre de La Rosita, equivalente a la sexta parte de la totalidad del inmueble; con una superficie total de 289has, 3.177mts². En consecuencia siendo la presente transferencia sobre la sexta parte de dicho inmueble, la misma se verifica con relación a una superficie de 48ha2.196mtrs², las que se encuentran como se ha relacionado en condominio con los otros titulares del inmueble.-

Al Tomo: 188 Ley 3236 Dpto.Capital Folio: 378 N°1399 de fecha 26/08/1999. TITULAR/ES REGISTRAL/ES: EDUARDO AUGUSTO da PONTE.- UBICACION Y DESCRIPCION DEL/LOS INMUEBLE/S: dos derechos indivisos en condominio con otros del inmueble ubicado en Ptdo.El Chorrillo, paraje denominado "La Rosita", Dpto. Juan Martin de Pueyrredón, Pcia. de San Luis, compuesto según título cada uno de ellos una Sup. de 48Has.2196,16m², lo que hace un total de una Sup. de 96Has.4392,32m², dentro de un inmueble que en total tiene una Sup. De 289Has.3177m².

De lo reseñado se puede colegir que el inmueble a usucapir ha sido debidamente individualizado, como así también, sus titulares registrales y catastrales.

Sustanciada la demanda contra los Sres. FEDERICO GIMENEZ, MARÍA L. MARINI, ROBERTO MARINI, NÉLIDA MARINI, CATALINA MARINI, ITALIA MARINI, JUAN CARLOS D'ANTONIO, EDUARDO D'APONTE, JUAN FRANCISCO GIMENEZ, AMALIA FILOMENA SOSA DE BOSQ, no han comparecido a estar a derecho

quienes han sido debidamente notificados conforme surge de Actuación N°12046857/19, N°12259512/19 y N°14607974/20, previa averiguación de los domicilios efectuadas ante la Secretaría Electoral de la Provincia y de la Nación, a lo que se añade informe remitido de Juicios Universales (Act. N°7350531/17, N°7458295/17 y N°7340861/17).

Respecto del Sr. EDUARDO D'APONTE se diligenció Cédula Ley al domicilio indicado por Secretaría Electoral de la Nación y se consultó en la comisaría del lugar a efectos de permitir su conocimiento conforme se consignó en Actuación N°26927411/25.

En Actuación N°14860722/20 el Sr. Defensor Civil tomó participación por los ausentes.

Además, en Actuación N°13213051/19 se acreditó publicación de Edictos no habiendo comparecido persona alguna, por lo que se concluye que la litis ha sido debidamente trabada.

La accionante ha alegado en el escrito introductorio que el inmueble a usucapir forma parte de uno de mayor extensión, individualizado como parcela 3595 del Plano 1/587/15 con una superficie de 103 has 3731 m2 y que en conjunto con otras propiedades linderas el norte y al oeste, concerniente a las parcelas 3593 y 3594, forman una unidad de explotación económica inescindible que se denomina “La Valentía”.

En cuanto al origen de la posesión, afirma que se remonta con anterioridad al año 1998, que correspondió a los antecesores particulares, demandados en autos, Sres. ITALIA ARGENTINA MARINI, NÉLIDA MARINI, MARÍA LUISA ESTELA MARINI, LUCIO MIGUEL OROZCO, DELFÍN OROZCO y COSME OROZCO.

Precisa que en fecha 15/6/1988 las Sras. ITALIA ARGENTINA MARINI y NÉLIDA MARINI, representadas por el Sr. JOSE REBERTO CABANES a través de Escritura N°138 vendieron y transfirieron a

EJOMELMA S.A. los derechos indivisos que le correspondían como herederas de PEDRO MARINI sobre un inmueble rural ubicado en El Chorrillo, equivalentes a 96 has 4.392,32 m2 empadronadas bajo el Número 1215 de la Receptoría Charlone.

De la copia certificada del instrumento acompañado, en su parte pertinente se lee: "... VENDE Y TRANSFIERE en pleno y absoluto DOMINIO a favor de la firma "EJOMELMA S.A." los derechos indivisos que tienen y le corresponden a sus mandantes sobre un inmueble rural ubicado en las proximidades de El Chorrillo, Partido del mismo nombre...lo que hace una superficie total y objeto de esta venta igual a NOVENTA Y SEIS HECTÁREAS, CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS, TREINTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS...LE CORRESPONDE a las vendedoras el dominio de los derechos indivisos objeto de esta escritura, por adjudicación que en condominio con otras personas se les hizo en el juicio sucesorio de Don PEDRO MARINI, cuyas hijuelas respectivas constan inscriptas en el Registro General de la Propiedad Inmueble al TOMO 119 "A" DE LA CAPITAL; FOLIO 538; NÚMERO 131..."

Continúa relatando que en fecha 27/7/1988 la Sra. LUCIA BEATRIZ MARINI mediante Escritura Pública N°186 cedió sus derechos hereditarios como hija de LUISA ESTELA MARINI a EJOMELMA S.A. equivalentes a 48 has. 2196 m2 sito en el mismo inmueble, adjuntándose dicha documental.

En fecha 20/7/1989 a través de Escritura Pública N°194 el Sr. JOSÉ ROBERTO CABANES transmitió a EJOMELMA S.A. todos los derechos hereditarios y posesorios sobre un inmueble ubicado en el Partido Charlone.

En el documento acompañado, se lee: "Que CEDE Y TRANSFIERE a favor de "EJOMELMA S.A.", todos los derechos hereditarios, posesorios

y/o de cualquier otra clase que tiene, le corresponden o corresponderle pudieren sobre un inmueble rural ubicado en el Partido de Charlone, Departamento La Capital de esta Provincia de San Luis, que se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro bajo el N°394 de la Receptoría Capital, que cubre una superficie aproximada de CIENTO VEINTIUNA HECTAREAS, SIETE MIL OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS. LE CORRESPONDE al cedente los derechos y acciones objeto de esta escritura, por compra que verificara a los Señores Lucio Miguel Orozco, Delfín Daniel Orozco y a Don Cosme Orozco por Escritura Pública de Cesión N°102 de fecha 20 de mayo de 1988...”

Posteriormente, EMOJELMA S.A. por medio de Escritura N°269 de fecha 27/11/1998 vende al Sr. EDUARDO AUGUSTO DA PONTE con título perfecto un inmueble ubicado en La Rosita, Partido Chorrillo, Departamento Capital, individualizado como parcela A del plano N°1/89/88 y, asimismo, le cede y transfiere todos los derechos indivisos, derechos y acciones posesorias y hereditarios sobre el inmueble sito en el paraje La Rosita, Partido El Chorrillo, Departamento Capital, pcia. de San Luis.

En el instrumento, en cuestión, se observa: “II: La Sociedad “EMOJELMA S.A.”, transfiere al Señor Eduardo Augusto da Ponte, todos los derechos indivisos, derechos y acciones hereditarios y posesorios sobre el inmueble situado inmediatamente al Sur del deslindado precedentemente, comprendiendo esta venta todo lo plantado, clavado, y demás adherido al suelo que contiene, situado en la provincia de San Luis, Departamento de la Capital, Partido Chorrillo, paraje denominado “La Rosita” próximo y hacia el Sud de la Estación Donovan. Los derechos que por este se enajenan comprenden: a) Dos derechos indivisos y en condominio con otros, compuesto según títulos cada uno de ellos de cuarenta y ocho hectáreas, dos mil ciento noventa y seis metro cuadrados, dieciséis decímetros cuadrados,

lo que hace un total de NOVENTA Y SEIS HECTÁREAS, CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS, dentro de un inmueble que en total tiene una superficie de Doscientos ochenta y nueve hectáreas, tres mil ciento setenta y siete metros cuadrados...b) Los derechos que correspondían en ese campo, equivalentes a cuarenta y ocho hectáreas, dos mil ciento noventa y seis metros cuadrados, al Señor Juan Francisco Gatica, adquirido por la Sociedad y que aún no ha sido escriturado, por lo que el dominio consta inscripto a nombre de éste. c) Los derechos que correspondían a María Luisa Estela Marini en el mismo campo equivalentes a cuarenta y ocho hectáreas, dos mil ciento noventa y seis metros cuadrados, conforme a la cesión de derecho hereditarios efectuada por la hija doña Lucía Beatriz Marini, según escritura autorizada en San Luis, por el Escribano Rafael Echenique, número 186 de fecha 27 de julio de 1988 y d) Todos los derechos hereditarios, los posesorios y/o de cualquier otra clase sobre un inmueble rural ubicado en el Partido de Chorrillo, Departamento Capital, Provincia de San Luis, contiguo y hacia el Norte del inmueble relacionado en el Punto I) es decir la Parcela “A” del plano 1/89/88, con una superficie de aproximada de ciento veintiuna hectáreas, siete mil ochocientos diez metros cuadrados, que correspondieron a la Sociedad por transferencia realizada por el Señor José Roberto Cabanes según escritura número 194 de fecha 20 Julio de 1989, autorizada por el Escribano Rafael Echenique, habiéndole correspondido dichos derechos por compra realizada a los Señores Lucio Miguel Orozco, Delfín Daniel Orozco y Cosme Orozco, según escritura número 102 de fecha 20 de mayo de 1988...”

Por último, mediante Escritura Pública N°95 de fecha 13/6/2011, el Sr. EDUARDO DA PONTE vende con título perfecto a la actora la parcela A del plano 1/89/88 y le cede y transfiere todos los derechos y acciones

posesorios que le correspondían sobre un inmueble rural ubicado en Partido Chorrillo, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, individualizada como parcela A del plano de mensura n°1/76/07 a los efectos de tramitar la propiedad por prescripción veinteañal.

Así, la documental adjunta, dice: “B) CESIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIOS: el señor EDUARDO AUGUSTO DA PONTE, cede y transfiere a la sociedad “EL TAMA SOCIEDAD ANÓNIMA”, todos los derechos y acciones posesorios, que le corresponden sobre un inmueble rural, con todo lo construido, plantado, clavado, instalado, adherido al suelo, que contiene y le sea anexo, ubicado en el Partido Chorrillo, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, individualizado en el plano de mensura a los efectos de tramitar la propiedad por prescripción adquisitiva, confeccionado por el Agrimensor José Luis Oberti, el 26 de mayo de 2005, y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro, el 05 de julio de 2007, al número 1/76/07, como PARCELA A...Superficie CIENTO UNA HECTÁREAS- CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS- OCHENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS...”.

En virtud de ello, invoca una accesión de posesiones, que se remonta al año 1988, y entre los actos que la exteriorizan refiere que el inmueble rural se encuentra debidamente delimitado y cerrado en sus costados con alambre de seis hilos, que linda al Norte y al Oeste con campos de su propiedad, formando una unidad económica inescindible denominada “La Valentía” que es explotada en forma pública.

Señala que los inmuebles de su propiedad, antes enunciados, fueron adquiridos con título perfecto, conjuntamente a este.

Añade que sus antecesores destinaron el inmueble a la cría de ganado vacuno, actividad que continúa, complementada con la agrícola.

Afirma que en ejercicio de su animus dominis arrienda el inmueble a

usucapir, habiendo proseguido con el pago de los impuestos.

A sus efectos, se acompañan tres contratos de alquiler suscripto por El Tama respecto del bien aquí en cuestión de fecha 1/8/2014, 1/9/2015 y 2/7/2011.

Respecto del pago de impuesto inmobiliario se ha adjuntado libre de deuda al 30/1/2017 (Padrón N°1215) en el que se observa pagos efectuados en febrero de 2005, 2010, 2011, 2013 y 2014 por el período de 2005 al 2016.

Libre de deuda al 30/1/2017 (Padrón N°997) en el que se visualiza erogaciones llevadas a cabo en el año 2011, 2013 y 2014 por el período 2006/2016.

Libre de deuda al 30/1/2017 (Padrón N°103574) se observan pagos del año 2010, 2011, 2013, 2014 y 2016, período 2010/2016.

Libre de deuda al 27/8/2011 (Padrón N°103574) se visualizan pagos del año 2000, 2001, 2002, 2004, 2007, 2008, 2010 y 2011 por el período 1994/2011.

Libre de deuda (Padrón N°1215) erogaciones en el año 1998, 2004, 2005, 2010 y 2011 por el período 1998/2011.

Certificado de cancelación total Padrón N°994, N°1215 y N°103574 de fecha 7/7/11.

En este sentido, se ha expresado, que: “El pago de impuestos y tasas ha perdido, con el decr. –ley 5756/58, el carácter de prueba decisiva que tenía en el sistema primitivo de la ley 14.159, pasando a ser un mero acto exteriorizante del animus domini. No se exige que el pago sea hecho en las oportunidades fijadas para ello, ni por todo el transcurso de la posesión, por lo que como elemento corroborante resulta suficiente la acreditación del pago durante cierto tiempo; por lo que no tendría eficacia probatoria el pago realizado de una sola vez, máxime si se lo hizo poco tiempo antes de la

demanda, aunque también se ha admitido esa eficacia, de haber sido así, de existir otros elementos de prueba suficientes; en cuanto a la prueba corroborante de la testifical, no es necesario que cubra todo el plazo de prescripción (Cám. Civ. y Com. Rosario, Sala II, 20/3/96, JA, 1997-I, síntesis).

Entiendo que aquí es demostrativo del animus dominis del actor.

Respecto a la prueba testimonial rendida, consultado por las generales de la ley, el Sr. LUIS A. BALBIANI manifestó que conoce al actor por ser proveedor de insumos de agricultura.

A la pregunta 3)... si sabe quién o quienes poseen actualmente el inmueble precitado, en su caso desde cuándo. Contestó que el actor, desde hace 5 años, aproximadamente.

A la pregunta 4)... Para que diga el testigo dando razón de sus dichos, si sabe quiénes fueron los anteriores poseedores del inmueble mencionado, y en su caso desde cuándo. Expresó que sí los conocía, porque le proveían, también, bienes y servicios de Agricultura al Sr. Aramendi.

A la pregunta 7) Para que diga el testigo dando razón de sus dichos, si sabe cuáles son las mejoras del inmueble descripto. Hizo alusión a la construcción de galpones, un silo de chapa, alambres y corrales.

El Sr. POLINI LUIS MARÍA, adujo que conoce a “El Tama” desde hace 10 años, aproximadamente, por haber ido a cosechar.

A la pregunta 3) Para que diga el testigo dando razón de sus dichos, si sabe quién o quienes poseen actualmente el inmueble precitado, en su caso desde cuándo. Respondió que El Tama desde hace 10 años, seguro.

A la pregunta 7) en cuanto a las mejoras efectuadas, hizo referencia a caminos internos, cultivo de una parte y alambrado, principalmente.

A la pregunta 8) Para que diga el testigo dando razón de sus dichos, si sabe qué explotación se desarrolla en el mismo. Señaló agrícola en una parte

y monte en otra.

El Sr. JOAQUÍN ACUÑA, indicó que conoce al accionante por prestarle servicios agrícolas.

A la pregunta 7), se refirió al alambrado.

A la pregunta 8) citó actividad agrícola, cultivo de maíz y girasol.

El Sr. CÉSAR CALLEGARI expresó conocer El Tama por prestar servicios rurales.

A la pregunta 2) contestó que conoce el inmueble desde el año 1998/1999 cuando era de DA PONTE porque fue solicitado para realizarle trabajos rurales, mantenimiento del campo en general.

A la pregunta 3) respondió que el actor desde el año 2011, aproximadamente.

A la pregunta 4) Declaró que DA PONTE hacía ganadería y algo de pasto.

A la pregunta 7), apuntó cierre de todo el perímetro con alambre. Alguna fracción está limpia y otra con monte.

A la pregunta 8) contestó que una parte está destinada a la agricultura y otra a la ganadería.

A la pregunta 9) De público y notorio, adujo que es de público conocimiento, hay hacienda en el lugar, entran y salen máquinas.

Se puede apreciar que los testimonios condicen con lo expresado en el escrito de demanda, siendo compatibles entre sí en cuanto a los actos posesorios ejecutados por el actor , como así también, por su antecesores.

Cabe tener en cuenta que “la prueba testimonial es en el juicio de usucapión de valor preponderante. Si la prueba testimonial es contundente, puede admitirse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de la posesión” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 06/11/1995, “Dimasso, Ana I.”, JA 1999-I-sínt.; LL Online, 1/4549); y que “hasta una prueba

corroborante mínima convalida la eficacia probatoria de la prueba testimonial producida en el seno del juicio de usucapión” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 14/12/1993, “Díaz, Margarita M. y otro c/ Colombres de Fierro, Carmen”, JA 1997-I-sínt.; LL Online, 1/18373).

Por último, respecto de la inspección ocular agregada en Actuación N° 21768647/23, la Sra. Juez de Paz hizo constar, lo siguiente: “...Que continuando por camino de tierra hacia el punto 12 se visualiza siembra de maíz al costado derecho del camino que, al costado izquierdo, el camino linda con un campo vecino. Que desde el punto 12 al 11 se visualiza todo monte, no siendo posible recorrer. Que, continuando por camino de tierra, del punto 12 luego se observa al costado izquierdo del camino que había siembra de girasoles. Del costado derecho se visualiza todo monte. Que a unos doscientos metros aproximadamente se observa una casita pequeña, la cual no goza de ningún servicio, ni se encuentra habitable. Que desde este punto y continuando por el mismo camino se visualiza hasta el punto 9 del plano de mensura, terreno llano. Hacia el costado derecho se visualiza monte. Que continuando por el camino llegamos al Punto 8 donde se observa una tranquera, la cual el Sr. Roca procede a abrir a los fines de recorrer el inmueble desde el punto 8 del plano de mensura al punto A, por parcela 3594.3 El inmueble se encuentra perimetralmente cerrado con alambre a seis hilos...”, para mayor ilustración se acompañan fotografías.

Se ha resuelto que la prueba de reconocimiento judicial “constituye una probanza idónea para corroborar lo que surge de la prueba testifical, formando la prueba compuesta que se requiere en los procesos de usucapión [...] Si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como

verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro v. Buono, Juan José s/ Usucapión”, LL Online, 14/129436).

Por tanto, de lo descripto se puede afirmar que en este supuesto se ha configurado la accesión de posesión invocado, habiéndose acreditado las transmisiones efectuadas.

En este sentido, se ha expresado: “Tratándose de un sucesor singular es necesario demostrar la existencia de un vínculo de derecho que una ambas posesiones; si no procediera la una de la otra, nos encontraríamos ante dos posesiones distintas y no frente a una accesión de posesiones” (CCC 1º Tucumán, LL, 152-536).

Del análisis de la prueba en su conjunto se puede determinar los actos posesorios llevados a cabo, puesto que: “A tenor de lo dispuesto por el Código Civil y de la doctrina elaborada en torno a su texto, la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble constituyen actos posesorios. Es así que se resolvió que el alambrado importa un inequívoco acto posesorio (C1ºCCom. de La Plata, sala II, L.L. 124-1011; CNCiv., Sala H, 6-2-2011, “Casanovas de Nelly, Ana Teresa c/ Compañía Sanor SA s/Nulidad de escritura”, R. 300.695)

Además de lo reseñado, se debe reparar, que: “...la usucapión cumple una función consolidadora de situaciones fácticas, brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y certeza a los derechos al liquidar situaciones inestables poniendo en claro por el carácter perpetuo que reviste el derecho real de dominio, su titular conserva su propiedad aunque no realice sobre la cosa actividad alguna (art. 2510, Cód. Civil y actual art 1942 del CCYCN). Sin embargo, si otra persona posee esa misma cosa durante el tiempo

requerido para adquirirla por prescripción aunque el titular no estuviera en conocimiento de aquella posesión, la ley considera su inacción como abandono de la cosa, y en consecuencia permite que se la adjudique al poseedor por cuanto en esta situación entiende que fue el poseedor quien realmente ejerció el derecho sobre ella. Por el contrario, aun cuando la cosa permanezca abandonada durante largo tiempo, si nadie realiza sobre ella actos posesorios, el propietario y sus herederos conservarán la titularidad del dominio sobre ella. En consecuencia, no bastará la simple inacción del propietario desposeído, sino que será menester la acción efectiva del poseedor composición del patrimonio. En definitiva, la prescripción adquisitiva responde a fines de seguridad jurídica y de convivencia social y por ello es una institución de orden público, basada en la necesidad de dar certidumbre a los derechos (conf. C.N.Civ., Sala C, 11/09/2007, “Otero Lorenzo, David c. Martínez, Lucio Alfredo y otros”).

Finalmente, como corolario de todo lo antes considerado, puedo concluir que se ha cumplido en el trámite del presente juicio con los recaudos necesarios y suficientemente convincentes que me permiten dar por acreditado la posesión por el plazo de más de 20 años (ya que desde el año 1988 y hasta la actualidad trascurrieron más allá del término exigido).

Por todo lo manifestado, lo dispuesto por los arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., arts. 1897, 1899, 1901, 1928 y y concordantes del Código Civil, y arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada,

FALLO: 1º) HACER LUGAR a la demanda por prescripción adquisitiva promovida en autos; en su mérito, DECLARAR ADQUIRIDO por EL TAMA S.A. CUIT 30-71075305-5 el dominio desde fecha 27/7/1987 conforme Escritura N° 186, respecto del inmueble empadronado bajo N°1215, 994 receptoría de Charlone y 103574 de la receptoría Capital,

inscripto al Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 77 (Ley 3236) de Capital, F°177, N°22.890; Tomo 119 A de Capital, F°438, N°131; T°106 (Ley 3236) de Capital, F°438, N°32337; T°84 (Ley 3236) de Capital, F°377 N°25605; T°188 (Ley 3236) de Capital F°378 N°1359; individualizado como parcela 3595 del plano N°1/587/15, registrado provisoriamente en fecha 13/10/16, confeccionado por el Agrimensor Enrique O. A. Rubio con una superficie total de CIENTO TRES HECTÁREAS, TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN M2 (103 has 3731m2); que linda al NORTE: Padrón N° 1019110 de Receptoría Capital, figurando a nombre de: Sosa Aníbal Ernesto, L.E. N° 6807616; Padrón N° 1020270 (parcela 3593) de Receptoría Charlone, figurando a nombre de: El Tama S A, CUIT. 30-71075305-5; SUR: Padrón N° 93056 de Receptoría Charlone, figurando a nombre de: Giménez Roberto Omar, DNI N° 20958916; ESTE: Padrón N° 103575 de Receptoría Capital y Padrón N° 2808 de Receptoría Charlone, figurando a nombre de: Giménez Federico, L.E. N° 7376244 y al OESTE: Padrón N° 1020271 (parcela 3594) de Receptoría Charlone, figurando a nombre de: El Tama S A, CUIT.30-71075305; con las siguientes medidas: desde el punto “a” al punto “13” 666,90m, desde el punto “13” al “12” 748,14m, desde el punto “12” al “11” 637,93 m, desde el punto “11” al “10” 165,14 m, desde el punto “10” al “9” 863,56 m, desde el punto “9” al “8” 267,67 m, desde el punto “8” al punto “a” 2058,96 m.

2º) IMPONER las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.).

3º) DIFERIR la regulación de los honorarios para el momento en que exista base firme para su determinación, y el/los profesionales/es interviniente/s acredite/n en autos su condición tributaria e inscripción ante la D.P.I.P., mediante constancias actualizadas.

4º) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (conf. art. 920 del C.P.C.C.).

5º) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE, personalmente o por cédula.

Suscripto digitalmente por la Dra. Valeria Benavidez, Jueza a cargo del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 3.-

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 304264/16 - EL TAMA S.A. C/ D'ANTONIO JUAN CARLOS OSCAR Y OTROS S/
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Actuación: 400120 - 30131450/26 - SENTENCIA DEFINITIVA

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 25 páginas.

Fecha firma **23/04/2026 15:00**

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>).-



VALERIA CELESTE
BENAVIDEZ
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL,
COMERCIAL Y
AMBIENTAL N° 3