

Poder Judicial San Luis

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

EXP 366328/21

"PANICCIA MARIA NOEL C/ ARANGUEZ RAMON MAXIMO Y OTROS S/ POSESION
VEINTEAÑAL ORALIDAD"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO NOVENTA Y SIETE

Concarán, San Luis, ocho de junio de dos mil veintiséis.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "PANICCIA MARIA NOEL C/ ARANGUEZ RAMON MAXIMO Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL ORALIDAD" EXP 366328/21, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que en fecha 22/02/2021 se presenta la Señora MARIA NOEL PANICCIA, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. HECTOR LORETO BAIGORRIA, a promover formal demanda de POSESION VEINTEAÑAL respecto al inmueble ubicada en la localidad de Papagayos, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 4/177/19 que se adjunta, se designa como PARCELA "77", con los siguientes linderos, medidas y superficie: al Norte linda con Ramón Gregorio Sarandón, Maria Luisa Aranguez y Santiago Gerónimo Machado (Pad. 3434 Rec. Concarán - Parc. 8 Pl. 9586) y mide del punto 1 al 2: 16,88 mts; al Este linda con María Luisa Aranguez, Santiago Gerónimo Machado, Teodoro Rafael Martinez y Mercedes Ester Ferreyra de Martinez (Pad. 3429 Rec. Concarán Parc. 3 Pl. 9586) y mide del punto 2 al 3: 42,77 mts; al Sur linda con calle Comechingones (tierra) y forma una linea quebrada que mide del punto 3 al 4: 10,98 mts y del 4 al 5: 7,48 mts y al Oeste linda con Ramón Máximo Aranguez, Erudina Elvira Aranguez, Ramona Luisa Aranguez, Maria Luisa Aranguez y Santiago Gerónimo Machado (Pad. 3427 Rec.

Concarán 2 Parcela 1 Pl. 9586) y mide del punto 5 al 1: 49,23 mts; lo que encierra una superficie de SETECIENTOS CUARENTA METROS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (740,38 m²). La parcela identificada se encuentra inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 5 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 176, N° 881 (Tit. "A"); Tomo 8 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 370, N° 1577 (Tit. "B"); Tomo 13 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 388, N° 19201 (Tit. "C") y Tomo 11 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 486, N° 18911 (Tit. "D") y está empadronada en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 3428 de la Receptoría Concarán a nombre de Maria Luisa Aranguéz, Santiago Gerónimo Machado, Ramón Humberto Falcone y Agueda Concepción Martoccio de Falcone.

RELATA HECHOS: *“La posesión pública, pacífica y a título de dueña del inmueble objeto del juicio la ejerzo desde el día 03 de diciembre del año 2020, cuando me fue transmitida por el anterior poseedor don Ramón Gregorio Sarandón mediante el contrato de cesión de derechos y acciones posesorias que en original se adjunta como prueba documental, debidamente intervenido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos. A su vez don Ramón Gregorio Sarandón poseía este inmueble desde mediados del año 1990 cuando procedió a ocupar a título de dueño la fracción de tierra ubicada al sur de otra propiedad suya adquirida por escritura pública unos años antes. Esa fracción de tierra de mayor extensión que el lote objeto del juicio, estaba al momento de la ocupación, sin cerramiento y sin ningún tipo de mejora, lo que le facilitó alambrarla y poseerla como dueño, y al mismo tiempo le permitió tener un frente más amplio sobre la calle pública que luego, con los años, devino en calle Comechingones. Lo cierto es que Ramón Gregorio Sarandón compró mediante Escritura Pública N° 77 de fecha 21 de Julio de 1986, autorizada por el escribano Robindo Ortiz Calderón, entonces titular del Registro N° 49 de Tilisarao, una fracción de campo a don Ramón Lorenzo Ferreyra, que según Plano de Mensura N° 9586 que se adjunta, se designa como Parcela "8" con una superficie de 5 Has 1.477,83 m². Después de esta compra el Sr. Sarandón cerró con alambrado su parcela, quedando una superficie de tierra de unos dos mil metros cuadrados interpuesta entre su parcela y la calle pública. Esa superficie estaba, según ése mismo plano N° 9586, dividida en tres lotes, sin división material entre ellos y sin alambrado perimetral. Pasados unos años*

Poder Judicial San Luis

desde que el Sr. Sarandón adquiriera la parcela N° 8 en la que había construido su casa, nunca pudo observar que alguna persona hiciera actos posesorios en la fracción de tierra mencionada, lo que lo llevó a hacer averiguaciones en el vecindario y nadie conocía a los supuestos dueños de esos lotes, por lo que procedió a cerrar esa superficie con alambrado y empezó a usarla para encerrar animales. Ese cerramiento se sitúa a mediados del año 1990, fecha en que empezó a ejercer la posesión pública y pacífica de esos lotes, sin que se haya interrumpido hasta la fecha. De allí que se puede afirmar que desde aquella fecha hasta el momento en que Sarandón cedió los derechos posesorios a la suscripta, habían transcurrido treinta años de posesión ininterrumpida, pública y pacífica, sin que nadie le haya reclamado por esa ocupación y por el cerramiento perimetral que se hizo. Cabe acotar que la casa del Sr. Sarandón y de sus hijos está ubicada a pocos metros hacia el punto cardinal norte de la referida parcela, con lo que su ocupación y cerramiento ha podido ser conocida por todos los vecinos del lugar dado que está ubicada sobre la calle Comechingones de nutrida circulación en la localidad de Papagayos, y donde hay numerosos vecinos que conocen los hechos tal como han sido y saben que la familia Sarandón posee esa tierra desde aquella fecha. Cabe aclarar que esta superficie de tierra ocupada a título de dueño por el Sr. Sarandón, se mantuvo siempre como una sola parcela bajo un mismo alambrado perimetral desde que fuera cerrada en el año 1990, a partir de allí Sarandón ha cuidado el buen estado de conservación de ese cerramiento y ha utilizado esa tierra para encerrar animales hasta no hace mucho tiempo. En el año 2019 el Sr. Sarandón, con la intención de regularizar la situación jurídica de esos lotes y de las 5 Has que adquirió a Ramón Lorenzo Ferreyra, decidió realizar el trámite de usucapión respectivo. De los tres lotes que ocupó, Sarandón se quedó con uno y cedió los derechos de los dos restantes, siendo uno de ellos el que constituye el objeto del presente juicio. Como consecuencia de esa cesión, el Plano N° 4/177/19 que se adjunta, figura a nombre de la cesionaria y actora María Noel Paniccia. En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo por la familia Sarandón, se puede decir que el más

importante ha sido el cerramiento perimetral de esa fracción de tierra efectuado en el año 1990 y a partir de ahí mantuvo el buen estado del alambrado y usó esa superficie para encerrar animales, cuidando que nadie entre a ese lugar. De lo expresado anteriormente, se desprende que la posesión del cedente don Ramón Gregorio Sarandón, se inició en el año 1990, ejerciéndola en forma ininterrumpida, pública y pacífica hasta que la cedió a la actora en diciembre de 2020, es decir, se trata de una posesión que supera ampliamente los veinte años que exige la ley para la procedencia de esta acción de usucapión. Ello en virtud de que la actora reúne, por accesión de posesiones, el tiempo exigido legalmente para que prospere esta acción, y además la actora tiene la posesión real y efectiva del terreno, es decir el "corpus posesorio", por la transmisión que le hiciera el cedente Ramón Gregorio Sarandón, al mismo tiempo se puede afirmar que esa posesión la ejerce actualmente la actora a título de única y exclusiva dueña, constituyendo el "animus domini" de la posesión, con lo que están reunidos todos los requisitos legales para la adquisición del dominio por el transcurso del tiempo."

Funda en derecho. Ofrece prueba. Acompaña documental. Realiza demás precisiones a las cuales remito en honor a la brevedad.

Continúa luego en la causa la siguiente secuencia procesal, y en las fechas que se consignan seguidamente:

-04/03/2021 acompaña avalúo fiscal.

-12/03/2021 el O.C.T.J. contesta vista conferida expresando que no tiene objeciones que formular.

-17/03/2021 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de RAMON MAXIMO ARANGUEZ; AURORA SECUNDINA ARANGUEZ; ERUNDINA ELVIRA ARANGUEZ; RAMONA LUISA ARANGUEZ; ANGELICA AMADA FERREYRA y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC).

-23/03/2021 se ordena ampliar la demanda en contra de RAMON HUMBERTO FALCONE, AGUADA CONCEPCION MARTOCCIO de FALCON y SANTIAGO GERONIMO MACHADO.

-07/04/2021 se diligencian vía Tramix oficios dirigidos a Fiscalía de Estado y a

Poder Judicial San Luis

la DGRPI a fin de proceder a la Anotación de Litis.

-08/04/2021 el RJU informa que se ha encontrado una sucesión a nombre de MACHADO SANTIAGO GERONIMO DNI: 2.396.017, Inscripta el 9 de marzo de 2011 bajo el numero de referencia RJU: 14.225, expediente Iurix MACHADO SANTIAGO GERONIMO S/ SUCESION AB INTESTATO Expte: 199712/10, perteneciente al Juzgado Civil Concaran. Así también se ha encontrado una sucesión en autos caratulados; ARANGUEZ AURORA S/ SUCESIO AB INTESTATO EXPTE: 706- A-1975, perteneciente al Juzgado Civil Concaran.

-19/04/2021 obra constancia de la toma de razón de la tramitación de la presente causa en los autos "MACHADO SANTIAGO GERONIMO S/ SUCESION AB INTESTATO - EXP 199712/10".

-27/04/2021: obran cédulas de notificación dirigida a los demandados en las cuales se informa respecto de ANGELICA AMADA FERREYRA que es persona fallecida, y respecto a RAMÓN HUMBERTO FALCONE y AGUADA CONCEPCIÓN MARTOCCIO que yo no viven en ese domicilio.

-05/05/2021 obra cédula de notificación diligenciada dirigida a los colindantes Teodoro Rafael Martinez y Mercedes Ester Ferreyra.

-06/05/2021 se ordena producir información sumaria a fin de establecer los domicilios de los demandados Ramon Humberto Falcone y Aguada Concepción Martoccio De Falcone.

-21/05/2021 contesta Secretaría Electoral Provincial que las personas consignadas precedentemente NO figuran empadronados.

-20/05/2021 se diligencia vía Tramix oficio dirigido a la DPIP quien contesta en fecha 05/07/2021 que no figuran como contribuyentes.

-10/09/2021 obra respuesta de Secretaria Electoral de la Nación informando que: Ramon Humberto Falcone es persona fallecida en fecha 04/12/1993 y Aguada Concepcion Martoccio De Falcone, es persona fallecida en fecha 14/07/2008.

-La Dirección Provincial De Catastro Y Tierras Fiscales informa que no tienen domicilio real o fiscal registrado.

-La DPIP informa no posee imponibles registrados a su nombre en esta dirección, ni tributa por ningún concepto.

-01/10/2021: el Sr. Agente Fiscal contesta la vista conferida no tiene objeciones que formular.

-En fecha 05/10/2021 se aprueba la información sumaria.

-29/06/2021 la DGRPI contesta oficio informando que en fecha 06/05/2021 se toma razón de la ANOTACION DE LITIS ordenada en el presente, conforme lo dispuesto por el Art. 1.905 del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre la Parcela 77 con superficie de 740,38m², según Plano 4/177/19, en FORMA DEFINITIVA. Datos de Inscripción: Tomo 225 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 330 - Número 216.

-10/09/2021: se acompaña constancia de recepción de oficio dirigido a Fiscalía de Estado.

-02/11/2021: se agrega constancia de diligenciamiento de oficio dirigido a la Municipalidad de Papagayos, Art. 914 inc. 1º del CPCC.

-29/04/2022 obra acta de colocación del cartel indicativo del inicio del presente proceso realizada por la Jueza de Paz de Los partidos de Larca y la Estanzuela.

-23/08/2022 y 31/10/2022: se adjuntan publicaciones de edictos en El Diario de la República y en el Boletín Oficial.

-20/02/2025: se ordena tener presente en este fallo la información sumaria aprobada en los autos "SARANDON ALFREDO OSCAR Y SARANDON DELFIN NORBERTO C/ CONTRERAS SEGUNDO IRINEO Y OTROS SI POSESION VEINTEAÑAL "ORALIDAD INICIAL"- EXP. 360479/20, tendiente a la averiguación de domicilios de los demandados RAMON MAXIMO ARANGUEZ, AURORA SECUNDINA ARANGUEZ, ERUDINA ELVIRA ARANGUEZ, RAMONA LUISA ARANGUEZ, SANTIAGO GERONIMO MACHADO y MARIA LUIS ARANGUEZ, sin éxito según constancias de esos autos.

-01/04/2025 obra constancia de exhibición de edicto en la municipalidad de Papagayos.

-10/04/2025 la Dra. CECILIA NATALIA MACIAS, Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la Tercera Circunscripción Judicial contesta vista manifiesta que en virtud de las facultades que por ley le corresponden y

Poder Judicial San Luis

en virtud a lo dispuesto en el Art. 917 del CPCyC asume participación en los presentes obrados en representación de los ausentes, no tiene objeciones que formular.

-24/04/2025: se abre el juicio a prueba.

-22/07/2025: se lleva a cabo la audiencia preliminar en la cual se provee la prueba ofrecida.

-Mediante OFR 366328/7 se diligencia la inspección ocular ordenada en autos obrando en fecha 23/09/2025 el acta y material fotográfico y videoregistración, realizada por la Jueza de Paz de los partidos de Larca y de La Estanzuela.

-22/10/2025 acompaña la prueba solicitada por el tribunal informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales *"El inmueble que se está afectando por el plano 04/177/2019, identificado tributariamente con padrón 10-3428: NO Registra nueva afectación y/o modificación posterior del plano hasta la fecha."*; se acompaña también libre deuda del padrón 3428 emitido por la DPIP; e Informe de dominio de la RGPI.

-13/11/2025: se lleva a cabo la audiencia de vista de causa en la cual deponen los testigos ofrecidos, informe de secretaría de la prueba producida, se clausura le etapa de prueba, la parte actora presenta alegatos *in voce*.

En fecha 24/02/2026 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la causa en dicho estado.

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 ccdts, del C.C.C.N.; se requiere un plazo de posesión de 20 años, y la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.). La Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiente 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.

Rubinzal-Culzoni, 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-II1091.-), 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 debe ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público.

Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.

II.- Sentado ello, corresponde ingresar al análisis de la pretensión de la actora, esto es, la declaración de adquisición del dominio por prescripción veinteañal del inmueble objeto de autos.

La acción de prescripción adquisitiva veinteañal, como legalmente corresponde al supuesto acreditado según informe de dominio e

Poder Judicial San Luis

informe catastral, es en contra de en contra de en contra de RAMON MAXIMO ARANGUEZ; AURORA SECUNDINA ARANGUEZ; ERUNDINA ELVIRA ARANGUEZ; RAMONA LUISA ARANGUEZ; ANGELICA AMADA FERREYRA RAMON HUMBERTO FALCONE, AGUADA CONCEPCION MARTOCCIO de FALCON y SANTIAGO GERONIMO MACHADO y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC).

III.-Determinada así la legitimación pasiva e ingresando al análisis de los requisitos legalmente requeridos para la procedencia de la pretensión promovida, conforme los antecedentes invocados, a la luz del cuadro probatorio conformado en autos, entiendo que la pretensión del actor debe prosperar. Ello, por las consideraciones que infra expongo.

La actora manifiesta, conforme con la prueba aportada, que adquirió el inmueble en fecha 03 de diciembre del año 2020, cuando le fue transmitida por el anterior poseedor don Ramón Gregorio Sarandón, a su vez don Ramón Gregorio Sarandón poseía este inmueble desde mediados del año 1990 cuando procedió a ocupar a título de dueño esta fracción de tierra, procediendo a su cerramiento perimetral, usó esa superficie para encerrar animales y desde entonces empezó a ejercer la posesión pública y pacífica de esos lotes, sin que se haya interrumpido hasta la fecha. De lo expresado anteriormente, se desprende que la posesión del cedente don Ramón Gregorio Sarandón, se inició en el año 1990, ejerciéndola en forma ininterrumpida, pública y pacífica hasta que la cedió a la actora en diciembre de 2020, es decir, se trata de una posesión que supera ampliamente los veinte años que exige la ley para la procedencia de esta acción de usucapión. Ello en virtud de que la actora reúne, por accesión de posesiones, el tiempo exigido legalmente para que prospere esta acción.

IV.- Corresponde merituar las pruebas ofrecidas y arrimadas al juicio. El análisis de ellas forma un cuadro probatorio documental y testimonial

que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.

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

- 1) Contrato de Cesión de Derechos y Acciones Posesorias de fecha 03/12/2020, debidamente sellado, en virtud del cual Ramón Gregorio Sarandón cedió a la actora los derechos posesorios sobre el lote objeto del juicio.
- 2) Plano de Mensura N° 4/177/19 confeccionado a nombre de la actora.
- 3) Informe expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, del cual se desprende que el plano citado no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.
- 4) Informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, del cual surge que el lote que se pretende usucapir tiene dominio indiviso a nombre de las personas demandadas.
- 5) Estudio de títulos realizado por el agrimensor Luis Ibarra.
- 6) Escritura N° 77 de fecha 21 de Julio de 1986, autorizada por el escribano Robindo Ortiz Calderón, mediante la cual Ramón Gregorio Sarandón adquirió A Don Ramón Lorenzo Ferreyra el inmueble colindante hacia el norte del que es objeto del juicio.
- 7) Plano de Mensura N° 9586 confeccionado por el agrimensor Mlodnicki en base al cual Ramón Gregorio Sarandón adquirió aquel inmueble a Ramón Lorenzo Ferreyra

Con relación a la prueba testimonial se recepcionan en fecha 13/11/2025 las declaraciones de:

Primer testigo: CECIDE IGNACIO GAUNA: Afirma que no le comprenden las generales de la ley; que conoce a la parte actora, no a la demandada. Preguntado para que diga si conoce el inmueble objeto de juicio?: responde: *“Sí, en la zona de Papagayos , al frente de la pileta de Papagayos.”* ¿Conoce la superficie del inmueble?: *“Unos 700 metros más o menos. Está cerrado, alambrado, limpiado.”* ¿Sabe quién es la dueña actualmente y desde qué fecha

Poder Judicial San Luis

aproximadamente?: *“Hace más o menos, antes de la pandemia, desde ese tiempo está la actora, antes de eso estaba Ramon Sarandon, vivió ahí, más o menos 40 años. El Sr. Sarandon limpiaba, arreglaba los alambres.”* ¿Sabe si alguna otra persona distinta a las mencionadas haya reclamado derechos sobre este inmueble?: *“No.”* ¿Sabe que en estos 40 años alguien haya invocado derechos sobre la propiedad de Sarandon? *“No”*. ¿Sabe si ha tenido problemas con alguien?: *“No, nunca supe.”* ¿Sarandon poseyó estos terrenos de manera continua? ¿Nunca otra persona?: *“No, nunca”*. ¿Cómo llega la Sra. Paniccia a estos terrenos?: *“Le vendió Don Ramon”*. ¿El Sr. Sarandon queda con mas terrenos?: *“Sí, sí queda con la parte del frente.”* ¿O sea que integraba una mayor extensión?: *“Sí, sí.”*

Segundo testigo: EDGAR ROBERTO VARGAS: Preguntado, dice no comprenderle las generales de la ley; que conoce a la actora, no conoce a los demandados. ¿Usted conoce el inmueble de autos?: *“Más o menos me ubico porque yo trabajo en la Municipalidad y me ubico, queda a unos 700 metros de la Ruta 1 esa calle era Av. Comechingones, del lado izquierdo. En la localidad de Papagayos... al frente está el camping municipal donde está la pileta”*. ¿Qué superficie tiene más o menos?: *“700 metros. Está cerrado, está limpio, está cerrado con alambre.”* ¿A quién reconoce como dueño?: *“Los Sarandon; ellos estuvieron ahí... tienen la casa.”* ¿Están todavía?: *“Están en el terreno de al lado.”* ¿Pegado al de ellos?, ¿O sea estos 700 m. se desprenden de una extensión mayor de los Sres. Sarandon?: *“Claro, Exacto, sí.”* Este terreno que Ud. dice que se desprende del mayor, ¿quién es el poseedor actual?: *“La señora. Se llama Noel. Yo la he visto ahí.”* ¿Desde cuándo?: *“Mas o menos desde el 2020 desde que empezó la pandemia más o menos”*. ¿Sabe si los Sres. Sarandon hayan tenido algún problema?: *“Que yo sepa ninguno.”* Y la Sra. Paniccia?: *“No, tampoco”*. ¿Cómo viene la Sra. Paniccia a este terreno?, ¿se lo compra a Sarandon?: *“Sí, sí, se lo compra a ellos”*. ¿La posesión de Sarandon en todo este terreno de mayor extensión siempre fue continua?: *“Sí.”* ¿Y a la vista de todos?: *“Sí”*. Ellos tenían la casa ahí?: *“Sí, pegada a este terreno de 700 m.”*. ¿Sabe si la Sra. Paniccia ha tenido algún problema en

estos 5 años?: “No, no... que yo sepa ninguno.”. ¿Sabe desde qué fecha aproximada Sarandon era dueño de este lote?: “Desde que yo tengo uso de razón, desde chico desde mis 5 años ellos estaban ahí, mis padres vivían ahí.”

En fecha 16/09/2025 la Sra. Paola Lorena ADARO, Jueza de Paz de los partidos de Larca y de La Estanzuela lleva a cabo la inspección ocular, acompaña acta: “...en compañía de la Dra. María Noel PANICCIA, Mat. Prof. 1572 C.A.C.S.L., autorizada para intervenir con el diligenciamiento del presente (oficio 2825947/25) y parte actora, nos constituimos en el inmueble individualizado y ubicado sobre calle Comechingones s/n, , de la Localidad de Papagayos, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, según plano N° 4/177/19; con el fin de dar cumplimiento con lo ordenado, en compañía de la mencionada, quien me invita a pasar, procedo a constatar con plano en mano, tal como se observa en las filmaciones que se adjuntan al presente, del lado Este, sobre calle Comechingones, entre los puntos: 3,4 y 5 se observa cerrado con postes, varillas caseras, tres (3) hilos de alambre lisos y un (1) alambre de puga, entre el punto 4 y 5, se observa un ingreso de una puerta de alambre y varillas caseras con candado y cadena, y el cartel indicativo en condiciones legibles y a la vista de quien transite por allí; del punto 5 al 1 (lado Sur) se observa cerrado con postes, varillas cuadradas, cuatro (4) hilos de alambre lisos y un (1) alambre de puga, al que se firmo una parte debido al difícil acceso por vegetación propia del lugar, se puede observar que continua la línea de cerramiento (se adjunta foto); del punto 1 al 2 (lado Oeste) se observa cerrado se puede recorrer pero alejado del cerramiento por la abundante vegetación del lugar, y del punto 2 al 3 (lado Norte) se visualiza cerrado, no se puede acceder por su tupida vegetación (se adjunta foto). El inmueble en general se encuentra con mucha vegetación propia del lugar, no posee construcciones, no se encontraron personas adultas ni menores viviendo en el lugar...”. Coincidente con las fotografías y filmaciones que adjunta.

A esta altura del desarrollo entiendo conveniente señalar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la doble publicación por edictos en El Diario de la República y en el Boletín Oficial, municipio, ni ante la instalación del letrero indicativo en el lugar de litis.

Poder Judicial San Luis

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 la actora posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible.

V. Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea continua, pública e ininterrumpida. En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos como realizar cerramiento perimetral, tener animales, realizar mantenimiento, 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, Olcese Biocca NNF 91013227).

En autos, la actora ha demostrado en mérito a la prueba rendida - por aplicación del instituto de la accesión de posesiones- analizada en su conjunto que satisface el tiempo de posesión continuada por más de veinte años, en forma pública y pacífica sobre el inmueble, legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la parte actora 03/12/2020 fecha de la firma del Contrato de Cesión de Derechos y Acciones en el cual la actora es cesionaria de los mismos, colocándose en mismo grado, lugar y prelación que su cedente el Sr. Ramón Gregorio Sarandón.

VI.-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 el 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 Poder Judicial San Luis 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. MARIA NOEL PANICCIA. D.N.I. N° 22.987.359, CUIL/CUIT: 27-22987359-3, Nacionalidad: argentina, Domicilio: Coronel Mercau N° 521, Villa de Merlo, Provincia de San Luis. Fecha de Nacimiento: 11 de octubre de 1972. Estado

Poder Judicial San Luis

Civil: casada con Héctor Loreto Baigorria, DNI N° 11.483.445 ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en Calle Comechingones s/n Papagayos, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 4/177/19 confeccionado por el Agrimensor Luis E. Ibarra, se designa como PARCELA "77", **LIMITES:** al NORTE linda con Ramón Gregorio Sarandón, Maria Luisa Aranguez y Santiago Gerónimo Machado (Pad. 3434 Rec. Concarán - Parc. 8 Pl. 9586); al ESTE linda con María Luisa Aranguez, Santiago Gerónimo Machado, Teodoro Rafael Martinez y Mercedes Ester Ferreyra de Martinez (Pad. 3429 Rec. Concarán Parcela 3 Pl. 9586); al SUR linda con calle Comechingones (tierra) y al OESTE: linda con Ramón Máximo Aranguez, Erudina Elvira Aranguez, Ramona Luisa Aranguez, Maria Luisa Aranguez y Santiago Gerónimo Machado (Pad. 3427 Rec. Concarán 2 Parcela 1 Pl. 9586); **MEDIDAS:** del punto 1 al 2: 16,88 m; del punto 2 al 3: 42,77m; del punto 3 al 4: 10,98m; del punto 4 al 5: 7,48m; del punto 5 al 1: 49,23 m; lo que encierra una **SUPERFICIE** de SETECIENTOS CUARENTA METROS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (740,38 m2). La parcela identificada se encuentra inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 5 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 176, N° 881 (Tit. "A"); Tomo 8 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 370, N° 1577 (Tit. "B"); Tomo 13 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 388, N° 19201 (Tit. "C") y Tomo 11 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 486, N° 18911 (Tit. "D") y está empadronada en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 3428 de la Receptoría Concarán a nombre de Maria Luisa Aranguez, Santiago Gerónimo Machado, Ramón Humberto Falcone y Agueda Concepción Martoccio de Falcone.

2.- Imponiendo las costas al actor; por lo considerado.

3.-Regular los honorarios devengados por los Dres. Héctor Loreto BAIGORRIA, y Denise Verónica POLLO en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso, en forma conjunta y partes iguales, deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme

lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.

4.- Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis www.justiciasanluis.gov.ar y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

5.- Disponer el LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE LITIS ordenada en los presentes autos e inscripta en esa repartición conforme lo dispuesto por el art. 1.905 del C.C.C.N. sobre la Parcela 77 del Plano de Mensura N° 4/177/19, Datos de Inscripción: Tomo 225 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 330 - Número 216.

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

7.- Oportunamente, 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 ARCHÍVESE.

Firmado digitalmente por el DR. MOISES BENITO FARA –Juez del Juzgado Civil, Comercial, Ambiental y Laboral N° 1 de la Tercera Circunscripción Judicial- no siendo necesaria la firma manuscrita. -

Poder Judicial San Luis

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 366328/21 - PANICCIA MARIA NOEL C/ ARANGUEZ RAMON MAXIMO Y OTROS S/
POSESION VEINTEAÑAL ORALIDAD

Actuación: 400120 - 30527072/26 - SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO 97

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 18 páginas.

Fecha firma **08/06/2026 20:26**

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