

Poder Judicial San Luis

EXP 405552/23

"MEDINA DALINDA BEATRIZ, MEDINA ANGEL CEFERINO C/
NIEVAS RAMON HORACIO, NIEVAS JOSE MARIA S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

AUTO INTERLOCUTORIO N°324/2026.

SAN LUIS, 6 DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTISEIS.

VISTOS: Los autos de referencia, traídos a mi despacho para resolver aclaratoria, articulada en fecha 9/6/2026;

Y CONSIDERANDO: Que, comparece la parte actora a través de apoderada y solicita en los términos del art. 36 inc. 6 y 166 del C.P.C. se aclare sus datos en la sentencia recaída en autos, donde se lee: “ANGEL CEFERINO MEDINAD” debe leerse “ANGEL CEFERINO MEDINA”,

II) Ahora bien, así planteada la cuestión, se advierte que le asiste razón al requirente.

Por ello, en virtud a lo establecido en el art. 36 inc. 6 del C.P.C.,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a lo pretendido, y en su mérito se ACLARA punto I) del fallo recaído en fecha 2/6/2026 donde dice: “ANGEL CEFERINO MEDINAD, D.N.I. N° 17.524.381” debe leerse: “ANGEL CEFERINO MEDINA, D.N.I. N° 17.524.38”.

2) El presente es parte integrante de la mencionada actuación.

NOTIFÍQUESE. REGÍSTRESE.

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

Peder Judicial San Luis

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 405552/23 - MEDINA DALINDA BEATRIZ, MEDINA ANGEL CEFERINO C/ NIEVAS RAMON HORACIO, NIEVAS JOSE MARIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIV...

Actuación: G1I001 - 30997091/26 - AUTO INTERLOCUTORIO ACLARATORIA

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 3 páginas.

Fecha firma **06/08/2026 15:10**

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

EXP 405552/23

"MEDINA DALINDA BEATRIZ, MEDINA ANGEL CEFERINO C/ NIEVAS RAMON HORACIO, NIEVAS JOSE MARIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 137/2026.

SAN LUIS, 2 DE JUNIO DE DOS MIL VEINTISEIS.

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

Y CONSIDERANDO: Que, se presenta la Dra. VALERIA MANISSERO en el carácter de apoderada de la Sra. DALINDA BEATRIZ MEDINA, D.N.I. N° 21.591.308 (CUIL 20 21591308-8) con domicilio real en calle Pueyrredón N°590 de la localidad de Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, casada en primeras nupcias con Carlos José Aballay y del Sr. ANGEL CEFERINO MEDINA, DNI N° 17.524.381 (CUIL 20-17524381-0) con domicilio en Pueyrredón N°s/n de la localidad de Quines, soltero y manifiesta que viene en sus nombre y representación a promover formal demanda de posesión veinteañal respecto del inmueble sito en calle Pringles s/n de la localidad de Quines, identificado como Parcela N°24 del plano de mensura N°7-197-21 confeccionado por el Agrimensor Carlos Cuvertino de fecha 1/12/2021 con una superficie de 228,27 m2 que afecta el Padrón N°261.088 de la Recepctoría Quines a nombre de HORACIO RAMÓN NIEVAS y JOSÉ MARÍA NIEVAS, sin inscripción de dominio que linda, al NORTE: con Padrón 19-260172 a nombre de Mario Luis Alume, DNI 14.917.003, María del Carmen Alume de Salcedo, DNI N° 16.479.729, Hugo Macario Alume Nasif, DNI N° 17.720.167 y Julia Jacqueline Alume Nasif de Contrera DNI N° 17.032.560; al ESTE: con calle Pringles; al SUR: con Besso Hnos. y CÍA S.R.L. y al OESTE: con

Ramón Horacio Nievas DNI N° 6.793.010.

Contiene, además, las siguientes medidas: en su frente NORTE (Puntos 4-1) veintisiete metros cincuenta y un centímetros (27,51 m); al ESTE (Puntos 1-2) ocho metros veintitrés centímetros (8,23 m); al SUD (Puntos 2-3) veintisiete metros treinta y siete centímetros (27,37 m); y al OESTE (Puntos 3-4) ocho metros cuarenta centímetros (8,40 m).

Precisa que la mensura afecta al Padrón N° 260.173 a nombre de Horacio Ramón Nievas y José María Nievas con una extensión de 128 m² y al Padrón N° 261.088 a nombre de Ramón Horacio Nievas con una superficie de 343,47 m² que se afecta parcialmente en una superficie de 100,73 m²; ambos de la Receptoría Quines.

Refiere como primer antecedente, Escritura Pública N° 88 de fecha 1/4/1982 autorizada por la Escribana Nélida R. O. de Barrera por la cual el Sr. Ramón Horacio Nievas y José María Nievas, cedieron y transfirieron a título de venta a favor de Doña Angélica Basilia Ramos de Medina (madre de los actores) todos los derechos y acciones que tienen y le corresponden y pueden corresponderle en una fracción de terreno de su propiedad ubicada en Quines.

Indica que en el mismo instrumento público, se describe que le correspondió a los cedentes, por los siguientes conceptos: a) una fracción de 126 m² con frente a calle Pringles, la hubieron los Sres. Nievas por compra que efectuaron en forma conjunta a don Eduardo Rodriguez conforme Escritura N°192 de fecha 24/4/1973 sin inscripción de dominio, empadronado a nombre de los vendedores bajo el N°2.572 de la Receptoría de Quines y b) el resto de lo que venden es parte del inmueble adquirido por compra que efectuó Ramón Horacio Nievas al mismo vendedor Eduardo Rodriguez, sin inscripción de dominio ni en Catastro pero que tiene padrón a nombre del vendedor N°360.363 de la Receptoría Quines.

Poder Judicial San Luis

Añade que los derechos adquiridos fueron cedidos, a su vez, por la Sra. Angélica Basilia Ramos a Ángel Ceferino Medina y Dalinda Beatriz Medina a través de Escritura Pública N°50 de fecha 22/10/2001 como anticipo de herencia.

Afirma que los accionantes han ejercido la posesión por el término de 22 años a lo que se debe adicionar la de su madre, quien la venía practicando desde el año 1982, lo que hace un total de más de 40 años.

En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo, refiere que se trataba de un terreno baldío cuando fue adquirido por la madre de sus representados, efectuándose con posterioridad las paredes medianeras del lado oeste y sur en ladrillos.

Lugo se levantó un local comercial con techo de losa que cuenta con baño y una amplia vidriera y ambiente, destinado, generalmente como cocina, en el que funciona hoy una forrajería.

Señala que hace 20 años, aproximadamente, se edificó al lado, una pequeña habitación con portón de tres hojas que sirve de acceso al patio trasero y hace 10, se construyó sobre el referido salón un monoambiente para alquilar.

Precisa que todo cuenta con los servicios de agua, luz y cloacas.

Invoca pago regular del impuesto inmobiliario.

Por último, remarca el carácter público de la posesión ejercida con animus domini a la vista de todos los vecinos y colindantes, destacándose que la propiedad se ubica al frente de la plaza principal de la localidad.

Ofrece prueba documental, reconocimiento judicial, confesional, informativa y testimonial.

Funda en derecho y cita jurisprudencia.

En Actuación N°23543160/23 el Registro de Juicios Universales expresa que no se ha iniciado sucesión a nombre de los Sres. JOSÉ MARÍA

NIEVAS y RAMÓN HORACIO NIEVAS.

En Actuación N°23815937/23 la Secretaría Electoral de la Nación y de la Provincia solicitan se provea número de documento respecto de la persona requerida.

En Actuación N°25174100/24 se adjunta publicación de edictos.

En Actuación N°25375885/24 el Registro de la Propiedad Inmueble hace saber que según plano adjunto (N°28/07/2021) el inmueble al que hace referencia carece de inscripción de dominio.

La Municipalidad de Quines informa que no se afectan tierras de su patrimonio.

En Actuación N°24005688/24 el Registro Público de Comercio hace saber que la razón social: BESSO HNOS. Y CIA S.R.L., no se encuentra inscripta.

En fecha 7/2/24 se tiene por promovida demanda por posesión veinteñal en contra de JOSE MARIA NIEVAS DNI 6.801.479 Y RAMON HORACIO NIEVAS DNI 6.793.010 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° 24638625/24 luce notificación de los colindantes.

En Actuación N°25174100/24 se adjunta publicación de edictos.

En Actuación N°26385880/24 el Sr. Defensor Civil hace expresa reserva del derecho conferido por el art. 356 inc. 1 apart. 2 del C.P.C. para contestar después de producida la prueba.

En fecha 26/3/2025 se abre la causa a prueba.

En Actuación N°28050781/25 la Actuaría informa sobre la prueba rendida, a saber:

PRUEBA PARTE ACTORA

DOCUMENTAL: La documental ofrecida se tuvo presente en fecha 26/03/2025

RECONOCIMIENTO JUDICIAL: se dio cumplimiento el día 02/06/2025, atento constancias de OFR 405552/8

CONFESIONAL: desistida en fecha 26/03/2025

TESTIMONIAL

- Analía del Valle Aballay: Brindó testimonio el día 13/05/2025 atento constancias de OFR 405552/7

- Sr. Víctor Hugo Carrizo: El día 26/06/2025 se desistió de la prueba.-

- Sr. Edgar Sebastián Moreno: El día 26/06/2025 se desistió de la prueba.

- Sr. Jorge Ariel Vera: El día 26/06/2025 se desistió de la prueba.-

- Sr. Julio Federico Agüero: Brindó testimonio el día 13/05/2025 atento constancias de OFR 405552/7

- Sra. Mirtha Graciela Díaz Amodey: El día 26/06/2025 se desistió de la prueba.-

- Sr. Gustavo Antonio Vallejo: Brindó testimonio el día 13/05/2025 atento constancias de OFR 405552/7

- Sr. Alfredo Fabián Pérez: Brindó testimonio el día 13/05/2025 atento constancias de OFR 405552/7

INFORMATIVA:

- EDESAL SA: Cumplido atento constancias de fecha 26/05/2025
- DIRECCIÓN DE CATASTRO Y TIERRAS FISCALES: Cumplido atento

constancias de fecha 25/05/2025.

En Actuación N°28081486/25 se clausura el período de pruebas.

En Actuación N°28349307/25 la parte actora alega sobre la prueba rendida.

En Actuación N°28603646/25 el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales presta conformidad a lo abonado.

En Actuación N°29278243/25 el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta.

En fecha 22/12/2025 se ordenan autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra 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 Departamento Ayacucho, Partido de Quines en calle Pringles

s/n, sin inscripción de dominio que afecta al Padrón N°260.173 y N°261.088 de la Receptoría Quines, identificado como parcela 24 del Plano N°7/197/21 confeccionado por el Ing. Agrimensor Carlos A. Cuvertino de fecha 28/7/2021 con una superficie de 228,27 m²; que linda al Norte: con Mario Luis Alume, María del Carmen Alume de Salcedo, Hugo Macario Alume Nasif, Jaqueline Alume Nasif de Contrera (Padrón N°260.172); al Sur: con Besso Hnos. y Cía. S.R.L. (Padrón N°260.174); al Oeste: con Ramón Horacio Nievas (Padrón N°261.088) y al Este: con calle Pringles.

Contiene las siguientes medidas: del punto 1 al 2: 8,23 m²; del punto 2 al 3: 27,37 m²; del punto 3 al 4: 8,40 m² y del punto 1 al 4: 27,51 m².

En las observaciones se ha hecho constar que el Padrón N°260.173 figura a nombre de HORACIO RAMÓN NIEVAS y JOSÉ MARÍA NIEVAS con una superficie de 128 m² que se afecta totalmente, en tanto, el Padrón N°261.088 se halla inscripto a nombre de RAMÓN HORACIO NIEVAS con una superficie de 343,47 m² que se afecta parcialmente en 100,27 m². Se superpone parcialmente a la mensura 7-5315-59, parcela 13 realizada por el Ing. Civil Rodolfo Ricco y aprobada el 6/2/69 y mensura 7-69-80 parcela 14, realizada por el Agrim. Manuel H. Cappiello y visada el 13/8/81.

De los informes de Catastro acompañados, se corrobora que el Padrón N°261.088 y N°260.173 se encuentran a nombre de HORACIO RAMÓN NIEVAS y que no se afectan tierras fiscales.

Asimismo, en Actuación N° N°25375885/24 el Registro de la Propiedad Inmueble hace saber que según plano adjunto (N°28/07/2021) el bien al que hace referencia carece de inscripción de dominio.

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

En fecha 7/2/24 se tuvo por promovida demanda por posesión veintañal

Poder Judicial San Luis

en contra de JOSE MARIA NIEVAS DNI 6.801.479 Y RAMON HORACIO NIEVAS DNI 6.793.010 y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho, habiéndose acreditado el fallecimiento de ambos con las actas de defunción pertinentes, en fecha 3/11/21 y 1/10/99; respectivamente.

Por tal motivo se ofició al Registro de Juicios Universales, luciendo en Actuación N°23543160/23 contestación por el que informa que a nombre de los accionados no se registran juicio sucesorio.

En Actuación N°25174100/24 se adjunta publicación de edictos, no habiendo comparecido persona alguna.

En Actuación N°26385880/24 toma intervención el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, contestando demanda en Actuación N°29278243/25; por lo que se puede decir que la litis se ha trabado debidamente.

III) Comenzando con el análisis de la documental acompañada, se advierte, que a través de Escritura N°88 de fecha 1/4/1982 los Sres. RAMÓN HORACIO NIEVAS y JOSÉ MARÍA NIEVAS cedieron y transfirieron a título de venta a favor de Dña. Angélica Basilia Ramos de Medina: “todos los derechos y acciones que tienen, le corresponden y puedan corresponderle en una fracción de terreno de su propiedad ubicado en esta Villa de Quines partido del mismo nombre, departamento Ayacucho Provincia de San Luis...todo lo cual forma una superficie de DOSCIENTOS VEINTICUATROS METROS CUADRADOS SIETE DECÍMETROS CUADRADOS...LES CORRESPONDE a los cedentes lo que por este acto venden, por los siguientes conceptos: a) Una fracción de ciento veintiocho metros cuadrados con frente a calle Pringles la hubieron los señores Nievas por compra que efectuaron en forma conjunta a don Eduardo Rodriguez, según consta en Escritura N°192 del veinticuatro de abril de mil novecientos sesenta y tres, pasada por ante mi Registro. Este

inmueble carece de dominio inscripto en el Registro de la Propiedad, pero sí se encuentra empadronado a nombre de los vendedores con el número Dos mil quinientos sesenta y dos de la Receptoría Quines, hoy 260.173. b) El resto de lo que vende es parte del inmueble adquirido por compra que efectuó Ramón Horacio Nievas en el mismo estado civil al mismo vendedor don Eduardo Rodriguez y carece de empadronamiento en Dirección de Catastro. Inmueble que también carece de dominio inscripto pero tiene Padrón a nombre del vendedor Nro 360 303 Receptoría Quines...En consecuencia haciendo tradición, la subrogan en legal forma en todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que hacia lo vendido habían y tenían...”.

A su vez, mediante Escritura N°50 de fecha 22/10/2001 la Sra. ANGÉLICA BASILIA RAMOS cedió y transfirió a título gratuito en concepto de anticipo de herencia a favor de sus hijos, Sres. ANGEL CEFERINO MEDINA y DALINDA BEATRIZ MEDINA todos los derechos y acciones que tiene, le corresponden y pueden corresponderle en una fracción de terreno de su propiedad ubicada en Quines con una superficie de 224,07 m2. DENOMINACIÓN CATASTRAL: Padrón 260.173 de la Receptoría (19) Quines, que le corresponde a la cedente por compra que efectuó siendo casada con don Angel Medina, a los Sres. RAMÓN H. NIEVAS y JOSÉ MARÍA NIEVAS según consta en Escritura N°88 de fecha 1/4/82; aceptando los cedidos y presta su conformidad el Sr. Angel Medina.

De lo referido, se observa que se ha acreditado en debida forma la cadena de trasmisión.

Se ha adjuntado, asimismo, libre de deuda al 15/8/2023 concerniente al Padrón N°260173 en el que se visualiza abonado los años 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 mediante Expte: P-22308920-2018.

1º cuota de 2018 en fecha 12/3/2018.

Período 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 satisfecho en el año 2022.

Libre de deuda al 15/8/2023 correspondiente al Padrón N°261088 en el que se observa los años 2017, 2018, 2019, 3 cuotas del 2020, 2021, 2022 y 2023 abonadas mediante Expte. P-22554705-2023.

Con respecto a este último padrón se infiere que se pagó varios años conjuntamente, previo a entablar esta acción.

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).

En cuanto a la prueba testimonial rendida, el Sr. AGUERO JULIO FEDERICO, a la pregunta 3) si sabe y cómo lo sabe, la ubicación de dicho inmueble, manifestó: “Frente a la plaza, sobre Pringles entre sarmiento y 25 de Mayo; 5) si sabe y cómo lo sabe desde cuándo poseen el inmueble los actores, respondió: “lo tiene hace años, fácil 20 o 30 años”.

A la pregunta 10) si sabe y cómo lo sabe, cuáles son las mejoras que tiene el inmueble, afirmó: “el departamento es de material y el salón igual, por con amplio entrada lateral independiente que comunica a este último”.

El Sr. ALFREDO FABIÁN PEREZ, a la pregunta 3) contestó: “En la calle Pringles frente a la plaza entre sarmiento y 25 de Mayo”.

A la pregunta 5) manifestó: “Era de la madre que lo compró y luego los heredó a ellos, más o menos 20 años aproximadamente”.

A la pregunta 10): “Tiene un salón comercial abajo todo vidriado y arriba un departamento nuevo”.

El Sr. GUSTAVO ANTONIO VALLEJO, a la pregunta 3) coincidió con las anteriores.

A la pregunta 5) refirió: “hace 20 años más o menos”.

A la pregunta 10) adujo: “tiene vidrios, puertas, piso, es de materiales de ladrillo”.

La Sra. ANALIA DEL VALLE ABALLAY a la pregunta 3) dijo: “...en la calle pringles frente a la plaza entre sarmiento y 25 de Mayo”.

A la pregunta 5) indicó: “como hace 20 años que ellos están porque era de la madre primero”.

A la pregunta 9) si sabe y cómo lo sabe, cuál es el estado de ocupación actual del inmueble, señaló: “Tiene un salón comercial abajo y un departamento arriba. Lo ocupa una forrajería abajo y arriba un chico de apellido Maidana y el alquilan a los actores”.

De lo reseñado se observa que los testimonios rendidos son contestes entre sí, como así también, con lo alegado por los actores, destacándose que todos son vecinos del lugar.

Se repara, asimismo, que el inmueble se ubica frente a la plaza por lo que se infiere que los actos realizados son más que ostensibles.

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 lo que ante dichas constancias y cúmulo de probanzas obrantes que hacen al conjunto probatorio compuesto necesario, es dable poner de relieve que “El proceso de adquisición del dominio por usucapión ofrece una peculiaridad en materia probatoria, ya que el art. 24, ley 14.159, según dec.-ley 5756/1958 dispone, en su inc. c), párr. 1º, que “se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial”. La norma transcripta, como fácilmente se percibe, no importa una descalificación de la prueba testimonial ni su relegamiento a un rol secundario. Sólo requiere que aquélla resulte corroborada por otros medios de prueba idóneos para engendrar la convicción judicial acerca de los caracteres de la posesión invocada por el actor” (PALACIO, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, 4ª ed., T. III, Ciudad de Buenos Aires, ed. La Ley, 2017, p. 2611), tal como se viene considerando que ha sucedido en el trámite de autos.

Por último, respecto de la inspección ocular agregada en Actuación N° 27907498/25, el Sr. Juez de Paz hizo constar, que: “Allí observo un portón de ingreso de tres hojas, que comunica al departamento que está en el primer piso y al cual subimos. El mismo está compuesto por una cocina comedor, baño instalado y un dormitorio; todo en perfecto estado y siendo habitado por Manuel Maldonado, quien manifiesta alquilarle a los hermanos Medina actores en este proceso. Seguidamente, constato que el inmueble hacia el fondo está cerrado perimetralmente con tapia. A posterior nos dirigimos hacia el frente de la calle Pringles, y re-ingresamos a un salón

comercial (parte del inmueble) donde sigue estando la Forrajería, siendo nuevamente atendidos por el señor Franco Ezequiel Fernández, quien dice alquilarle al actor ya mencionado más arriba. Esta parte está recorrida compuesta por el espacio de venta o salón y hacia el fondo un pequeño depósito con baño instalado...”

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).

En este caso, complementa a la demás prueba detallada, confirmando todo lo aportado por aquellas.

En Actuación N° 27628722/25 EDESAL informa que el NIS 1348614 se encuentra bajo la titularidad de la Sra. DALINDA BEATRIZ MEDINA desde el día 26/2/16 correspondiente a Pringles N°482 y el NIS 1229708 a nombre de ANGEL CEFERINO MEDINA desde el día 17/10/2008, referido al suministro sito en calle Pringles N°480.

De lo referenciado se pueden deducir que los cerramientos, las construcciones y demás mejoras realizadas en el inmueble objeto de este proceso encuadran dentro de los actos posesorios que describe el art. 1928 del C.C.: “ACTOS POSESORIOS: Constituyen actos posesorios sobre las

cosas los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.

Al respecto se ha enunciado que “la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en un inmueble constituyen actos posesorios. La colocación de un alambrado en un predio importa el más inequívoco acto posesorio, habiéndosele otorgado igual alcance en la jurisprudencia al levantamiento de una casilla de madera” (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, LL 1999-D, 420; DJ 1999-3, 54; LL Online, AR/JUR/525/1998).

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 (desde el año 1982 y hasta la actualidad han transcurrido más de 20 años); habiéndose operado una accesión de posesiones entre la Sra. ÁNGELICA BASILIA RAMOS DE MEDINA y sus hijos, aquí actores, en virtud a la cesión efectuada mediante Escritura Pública N°50 de fecha 22/10/2001.

Al respecto, se ha dicho: “La accesión de posesiones requiere que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión. Para ello, es necesario que la transmisión se haya efectuado a través de un vínculo jurídico válido y quien invoca la unión de posesiones debe demostrar tres extremos: a) el nexo jurídico, esto es, el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores; c) los actos posesorios propios. (Capisano, Simona del Valle vs. Cordon Bleu S.A. s. Prescripción adquisitiva /// Juzg. CC Común X, San Miguel de Tucumán, Tucumán; 11/06/2024; Rubinzal Online; 1010/2020;

RC J 10361/25).

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 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 DALINDA BEATRIZ MEDINA D.N.I. N° 21.591.308 (CUIL 20 21591308-8) y ANGEL CEFERINO MEDINAD, D.N.I. N° 17.524.381 (CUIL 20-17524381-0) el dominio desde fecha 1/4/1982 conforme Escritura N°88 respecto del inmueble sito en calle Pringles s/n de la localidad de Quines, identificado como Parcela N°24 del plano de mensura N°7-197-21 confeccionado por el Agrimensor Carlos Cuvertino de fecha 1/12/2021 con una superficie de 228,27 m² que afecta el Padrón N°260.173 y N°261.088 de la Receptoría Quines a nombre de HORACIO RAMÓN NIEVAS conforme informe que luce en Actuación N° 27659707/25 sin inscripción de dominio que linda, al NORTE: con Padrón 19-260172 a nombre de Mario Luis Alume, DNI 14.917.003, María del Carmen Alume de Salcedo, DNI N° 16.479.729, Hugo Macario Alume Nasif, DNI N° 17.720.167 y Julia Jacqueline Alume Nasif de Contrera DNI N° 17.032.560; al ESTE: con calle Pringles; al SUR: con Besso Hnos. y CÍA S.R.L. y al OESTE: con Ramón Horacio Nievas DNI N° 6.793.010; con las siguientes medidas: en su frente NORTE (Puntos 4-1) veintisiete metros cincuenta y un centímetros (27,51 m); al ESTE (Puntos 1-2) ocho metros veintitrés centímetros (8,23 m); al SUD (Puntos 2-3) veintisiete metros treinta y siete centímetros (27,37 m); y al OESTE (Puntos 3-4) ocho metros cuarenta centímetros (8,40 m).

2º) IMPONER las costas del proceso por su orden por no haber

Poder Judicial San Luis

mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.).

3º) DIFERIR la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento en que exista base firme para su cálculo.

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 405552/23 - MEDINA DALINDA BEATRIZ, MEDINA ANGEL CEFERINO C/ NIEVAS RAMON HORACIO, NIEVAS JOSE MARIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIV...

Actuación: 400120 - 30397106/26 - SENTENCIA DEFINITIVA

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

Fecha firma **02/06/2026 14:10**

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