

70/EXP 398615/23

"ROSALES ANTONIA ESTELA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 70 / 2026.

SAN LUIS, VEINTISIETE DE MARZO DE DOS MIL VEINTISÉIS.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "**ROSALES ANTONIA ESTELA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**" EXP 398615/23, traídos a mi despacho para dictar sentencia;

Y CONSIDERANDO: Que, en Ac. N° 22107629 de fecha 16/5/2023 se presenta la Sra. Rosales Antonia Estela DNI 14821 029, con patrocinio letrado; y promueve formal demanda de prescripción adquisitiva en contra de quienes se creyeren con derechos respecto del inmueble ubicado en calle Teniente Coronel Loyola S/N, entre calle 25 de mayo y Lafinur, Localidad de Lujan, Provincia de San Luis, empadronado catastralmente bajo Padrón N° 1237, sin inscripción dominial, con una superficie de 9194,36 m2, conforme plano de mensura n° 7/173/22 registrado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 13/2/2023.

Relata que, es la única hija de Don Sixto Rosales y María Donicia Pereira , quienes adquirieron la propiedad del inmueble objeto de estos autos el 30/10/1972 mediante Escritura Publica N° 281 por ante el escribano titular del registro N° 41 de la Ciudad de San Luis, a cargo del Dr. Humberto Cesar Grillo, por parte de Juan Néstor Milán y Pablo Roldan, en representación de María Rosa Milán de Roldan, asentando en Catastro en fecha 28/22/1972.

Manifiesta que, desde ese momento, sus padres comenzaron a poseer el inmueble, construyendo en el mismo una vivienda donde habitaron por más de 40 años, hasta el momento de su fallecimiento, ocurrido en el año 2016 el de su padre y en el año 2012 su madre, además de esta primera construcción el Sr. Sixto le cedió una porción de la propiedad donde construyo su casa, residiendo en la misma en la actualidad.

Que, en el año 2020 promovió el juicio sucesorio de sus padres que tramitó ante el Juzgado Civil N°3 de la Primera Circunscripción en los autos caratulados EXP 361804/20 PEREYRA MARIA DIONICIA Y ROSALES SIXTO S/ SUCESSION AB INTESTATO, dictándose en fecha 25/6/2021 declaratoria de herederos donde la nombran como única heredera.

Refiere que, en el inmueble edificaron sus viviendas, realizaron mejoras, y todo lo necesario para vivir en el lugar, desde hace 51 años que la posesión está en su manos y de quienes sucedieron en sus derechos, sus padres, como consta en la documental que se acompaña, la adquirieron en 1972 dicha propiedad.

Aclara que se acompaña pago de impuestos municipales y provinciales, pero en cuanto a los comprobantes en papel en razón de los años transcurridos no lo tiene, pero se acompañan los últimos junto al libre deuda de aquellos y los de servicio eléctrico.

Concluye, que el inmueble fue poseído y sigue siendo poseído en forma pública, exclusiva, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, posesión que mantiene a la fecha y que por la presente se intenta hacer valer, además que ha heredado la posesión por parte de sus padres, por cuanto, su posesión tiene más de 50 años, realizando una serie de actos posesorios que son de imposible numeración exhaustiva, y de los cuales son actos materiales que en la inspección ocular que se podrá advertir que el mantenimiento y obras efectuadas son frutos del devenir de esta posesión que se ha prolongado durante el lapso y el tiempo indicado

Funda en derecho. Ofrece pruebas. Formula Reserva Legal. Y solicita que se haga lugar a la demanda en todas sus partes con costas en caso de oposición

Que, en Ac. N° 24737106/24 de fecha 23/4/2024, se tuvo por promovida demanda por prescripción adquisitiva, en contra de QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO respecto del inmueble, para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los Arts. 59 y 356 del C.P.C

En fecha 6/5/2024 se deja sin efecto la anotación de litis ordenada en fecha en fecha 23/04/2024, toda vez que el inmueble que se pretende usucapir carece

Poder Judicial San Luis

de inscripción de dominio.-

Que en fecha 19/8/202 el Sr. Juez de Paz constata colocación de cartel indicativo.-

Que, en Ac. N° 25590244/24 de fecha 20/8/2024, luce publicación de edictos en el Boletín Oficial de fechas 22/5/2024; 24/5/2024; 26/7/2024 y 29/7/2024 y Diario de la República de fecha 20/5/2024; 21/5/2024; 20/7/2024 y 22/7/2024; y contestación de oficio por parte de la Municipalidad de Lujan respecto de la exhibición de edicto.

En fechas 15/10/202, 18/10/2024 se efectiviza la notificación de los colindantes Carrera de Sosa Bertha, Pereyra de Mamerto Antonio, Tobares Oscar Ysmael, Tobares de Ledesma Juana Sofía, y Arce Rolando Alfonso.

Que, por decreto de fecha 25/10/2024 se designa al DEFENSOR OFICIAL DE AUSENTES; y en fecha 29/10/2024 formula reserva del derecho conferido en el art. 356 inc. 1, apart. 2° del C.P.C.

Que en actuación N° 26403863/24 obra constatación por el Sr Juez de Paz dando cumplimiento con lo ordenado por el art 918 del C.P.C.C.

Con fecha 19/2/2025 se abre la causa a prueba (audiencia); con fechas 11/4/2025 y 23/4/2025 luce informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos, conforme al siguiente detalle:

PRUEBA PARTE ACTORA ESC IOL DE FECHA 16/05/2023

DOCUMENTAL: La documental ofrecida se tuvo presente en Audiencia Preliminar de Pruebas de fecha 19/02/2025.

INFORMATIVA:

oficio a la Municipalidad de Lujan: Obra Contestación en Ac. N° 27258025 de fecha 08/04/2025.

Respecto de los autos PEREYRA MONICA DIONISIA Y ROSALEZ SIXTO SUC.AB INTESTATTO EXP N° 361804/20, que tramitan ante este Juzgado, se tuvieron presentes para el momento de dictar sentencia

TESTIMONIAL:

María Lujan Jofré: En Ac. N° 27225520 de fecha 04/04/2025 obra acta de audiencia testimonial

Andrea Verónica Leyes: En Ac. N° 27225520 de fecha 04/04/2025 obra acta de audiencia testimonial

Elida Rosa Puertas: En Ac. N° 27225520 de fecha 04/04/2025 Juez de Paz informa su fallecimiento.

Juan Marcelo Brito: En Ac. N° 27225520 de fecha 04/04/2025 obra acta de audiencia testimonial

Haydee Sosa: En Ac. N° 27225520 de fecha 04/04/2025 obra acta de audiencia testimonial

Alexandra Edith Pereyra: En Ac. N° 27225520 de fecha 04/04/2025 obra acta de audiencia testimonial.

En fecha 25/4/2025, se dispone la clausura del período de pruebas, y se ordena hacer entrega de los autos a los letrados apoderados de las partes por el plazo de seis días a cada una, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida, conforme lo prevé el art. 482 del C.P.C.C

En actuación N° 27867417/25 contesta demanda el Defensor Civil, informado que analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. N° 1.899 y ss. del Código Civil y Ley N° 14.159, en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta.

En fecha 21/7/2025, contesta vista el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales, presta conformidad a las tasas de justicia abonadas en autos, y en fecha 12/9/2025, contesta vista el Colegio de Abogados y Procuradores de San Luis, dictaminando que no tiene objeciones que formular.

Finalmente, mediante actuación digital N° 28612123/25, se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa a mi despacho para emitir pronunciamiento definitivo.-

Y CONSIDERANDO: l) Frente a la pretensión de la accionante, vale recordar que

la prescripción adquisitiva es el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la posesión continuada durante todo el tiempo fijado por la ley.

De todos modos, en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).

Asimismo, aunque la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba del cumplimiento de tales requisitos debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el lapso de la usucapión de un modo efectivo y con ánimo de dueño, de modo que el proceso de reconstrucción de los hechos demuestre de manera inequívoca: a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) la inexistencia de actos turbatorios; d) el carácter público de la conducta desplegada; y e) la antigüedad de la posesión que exceda al lapso exigido por la ley, o sea, el de veinte años.-

Que, el art. 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, *"Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes"*.- El art. 1897 establece *"Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley"*; y el art. 1899, *"Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años..."*.-

Sin embargo, a efectos de completar el requisito del tiempo, el poseedor no necesita acreditar el número de años de posesión requeridos en su propia cabeza, sino que puede aprovecharse de la posesión de sus antecesores, siempre que se

reúnan los requisitos propios de la accesión de posesiones.

II.- Ingresando al análisis de los hechos y antecedentes fácticos que dan sustento al presente proceso, corresponde considerar que la demanda se tuvo por promovida en contra de quienes se consideren con derechos sobre el inmueble, designándose en consecuencia por decreto de fecha 25 de OCTUBRE de 2024 al Sr. DEFENSOR OFICIAL DE AUSENTES de conformidad con que dispone el Art. 343° y 917 del C.P.C., quien contestó demanda conforme a la reserva formulada oportunamente y habiendo analizado la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. N° 1.899 y ss. del Código Civil y Ley N° 14.159 no formuló objeción legal a la acción interpuesta.-

Que asimismo la publicación de edictos se encuentra adjunta en actuación digital 25590244/24 y 25590252/24, ambos de fecha 20/8/24, considerándose cumplido el requisito de publicidad edictal, habiéndose sido exhibidos los mismos aun en la municipalidad del lugar.-

Que en autos nadie se ha presentado reclamando derecho alguno sobre el inmueble pretendido por la actora.-

III.- Ahora bien, antes de referirme a la prueba rendida en la causa cabe señalar que el fundamento que invoca la accionante para la procedencia de la acción intentada reside en la posesión continua, pacífica y efectiva realizada por sus padres, Don Sixto Rosales y María Donicia Pereira y por ella misma, hasta la actualidad.-

Cabe destacar que la actora ha sido declarada única heredera de sus padres según constancias del EXP 361804/20 caratulado como “PEREYRA MARIA DIONICIA Y ROSALES SIXTO S/ SUCESION AB INTESTATO”, dictándose en fecha 25/6/2021 declaratoria de herederos, en trámite ante este mismo Juzgado.-

Que el Inmueble objeto de la presente acción fue adquirido en el año 1972, producto de compraventa que efectuara los causantes mencionados, según se desprende del PRIMER TESTIMONIO de la ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO de fecha 30/10/1972 por ante el escribano titular del registro N° 41 de la Ciudad de San Luis, a cargo del Dr. Humberto Cesar Grillo, por parte de Juan

Néstor Milán y Pablo Roldan, en representación de María Rosa Milán de Roldan, revistiendo la accionante como ya he referido el carácter de única heredera .-

En supuestos como los que se presentan en autos, Moisset de Espanés explica que ocurre con frecuencia que los derechos del ocupante originario pasan a otra persona, sea en virtud de fallecimiento o de cesión, sobre todo en la prescripción larga. De esta suerte el derecho que en definitiva se obtiene es el resultado de sucesiones a título universal o a título singular, siendo este el supuesto de la accesión de posesiones y usucapión (<http://bicentenario.unc.edu.ar/acaderc/doctrina/articulos/artprescripcionadquisitiva>)

De ahí que en vez de hablar de accesión de posesiones, renombrados autores entienden que estamos en presencia de la continuidad de una misma posesión (cfr. López Mesa, Código Civil, T. III, p. 1056; Santos Cifuentes, T. V, La Ley, 2a ed., p. 499; Beatriz A. Areán, Juicio de Usucapión, Ed. Hammurabi, pp. 168/169, entre otros. No obstante ello lo cierto es que la posesión del antecesor sea a título universal como continuador de la posesión de causante o particular uniendo su posesión a su antecesor debe ser acreditada a los fines de adquirir la propiedad por usucapión.

En el caso particular, los padres de la actora comenzaron a poseer el inmueble, construyendo en el mismo una vivienda donde habitaron por más de 40 años, hasta el momento de su fallecimiento, habiendo cedido además una porción del inmueble donde construyó su casa, residiendo en la misma hasta la actualidad.

VI.- En el sub judice del inmueble que se pretende usucapir, surge que el mismo se encuentra debidamente individualizado como PARCELA TREINTA Y CUATRO del plano de mensura visado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con el número 7/173/22 en fecha 13/2/23, y tiene una superficie de NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO CON TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (9.194,36 MTS²), empadronado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos con el número 18-1237- DV 8. de LUJÁN a nombre de Sixto Rosales, sin inscripción de dominio .-

Los datos del inmueble objeto de la litis y los dichos vertidos por la parte actora

son corroborados con la documentación adjunta en escrito de demanda (plano de mensura digitalizado), CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL que obra adjunto en actuación digital de fecha 5/9/23; informe de la Dirección Prov. de Catastro del que surge que no afecta bienes del fisco Provincial, límites y colindantes según actuación digital 23656682/23 de fecha 24/11/23.-

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, sin inscripción de dominio según consta en informe que obra en actuación digital 24729367/24 de fecha 22/4/24, han sido acreditados de manera indubitable, mediante **PLANO DE MENSURA 7/173/22 adjunto solo en soporte digital con documenta en escrito inicial** y los demás certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, que también se encuentran digitalizados según actuación digital referida ut-supra, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).-

V.- Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por el promoviente, a la luz de las reglas establecidas por el Art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida.-

Prueba testimonial: Así dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de los testigos que han presenciado su realización, cobra un valor trascendente" (Cfr. Cám. Civ. y Com. 1ª San Nicolás, 19/5/1994, "Giménez de Cariboni, Elsa G. v. Guevara de Herrera, Teresa y otros s/posesión veinteañal", Cám. 1ª Civ. y Com. La Plata, Sala B, 20/3/79, SPLL, 1979 292; Cám. Civ. Y Com. Pergamino, 29/3/1994, "Hernández, Andrés Roberto v. Paganini y Ferrari, Enriqueta Luisa y otro s/posesión veinteañal" . Cám. Civ. y Com. 1ª San Nicolás, 19/5/1994, "Giménez de Cariboni, Elsa G. v. Guevara de Herrera, Teresa y otros s/posesión veinteañal").-

En efecto, sostiene la doctrina que "tal es la importancia asignada a la testimonial, que se ha establecido que si esta prueba es contundente, puede aceptarse

que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de posesión” (Cám. 1ª Civ. y Com. La Plata, Sala III, 27/9/79, SPL, 1980 296; Cám. Apel. Civ. y Com. morón, Sala II, 3/7/84, ED, 110 620; CC0102 LP 218189 RSD-185-94 S 4-10-94, Juez VASQUEZ (SD), Altieri, Leonor Elvira c/ Dagand, Osvaldo José y ocup. s/ Reivindicación; CC0102 LP 220956 RSD-116-95 S 27-6-95, Juez VASQUEZ (SD), Keyko S.A. c/ Municipalidad de San Vicente s/ Usucapión, Mag. Votantes: Vásquez-Rezzónico, J. C.).-

Sin perjuicio de aclarar que *“el juez deberá apreciar esta prueba, como todas las demás, de conformidad con las reglas de la sana crítica; y en tal sentido, deberá ser muy cauto al examinar los testimonios rendidos”; ya que “los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica. Ellos deben declarar sobre hechos controvertidos, de modo que en tal caso deberán expresar qué actos posesorios ha cumplido entonces el usucapiente, si lo ha visto edificar, plantar, alambrar, etcétera, a lo largo de los años”* (BEATRIZ AREAN, ‘Juicio de Usucapión’, 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, págs. 329/330).

En el caso concreto de autos, las declaraciones de los testigos ofrecidos obran en adjunto de actuación digital 27225520/25 de fecha 4/4/25.-

En particular el de la Sra. SOSA HAYDE dice que la actora vive en la misma casa que era de sus padres fallecidos, en la calle Teniente Coronel Sosa Loyola del pueblo de Lujan y que siempre ha vivido ahí, dice que le consta porque ha sido vecina de toda la vida y que allí ha vivido siempre, porque además nació en esa casa; y en el mismo sentido se han manifestados los testimonio de los Sres. María Lujan Jofré, Andrea Verónica Leyes, Juan Marcelo Brito y Alexandra Edith Pereyra.-

Las declaraciones testimoniales son coincidentes en afirmar que conocen la existencia de un inmueble en posesión por parte de la actora, pero que antes lo hicieron los padres de ésta.-

Se destaca que los testimonios recibidos lo son de vecinos de la zona, una de edad avanzada, que conocen el inmueble por su cercanía como así también a la actora y antes a sus padres, es decir los testimonios son coincidentes en afirmar no sólo el extremo de la posesión alegada por la accionante sino también que la misma se ha

manifestado en forma pública y pacífica desde hace varios años, sin oposición alguna y de manera ininterrumpida.

Con relación a esta circunstancia expresa la doctrina que: *“... Normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditarla antigüedad en la posesión...”* (Beatriz Areal, ‘Juicio de Usucapión’, 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, pág. 331).-

Prueba documental: Otro elemento que, de acuerdo a la citada norma, debe ser especialmente considerado es *“el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”* (art. 24 inc. c) del la Ley 14.159).-

En lo que respecta a las boletas de pago de impuestos acompañadas en autos si bien no resultan relevantes a los fines de acreditar el tiempo de la posesión, contribuyen a integrar la eficacia probatoria de las mismas.

En particular la accionante arrima como prueba documental a la causa además del contrato compraventa en original ya reseñado, recibo por pago de servicios municipales y agua del Año 2023 y certificado libre deuda de fecha 6/3/2023 correspondiente al Padrón 18-280213 a nombre de los titulares catastrales MILAN DE ROLDAN BLANCA y ROSALES ANTONIO y Boleta de Pago emitida por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos con Facilidades de Pago Cuota N° 0 con ticket de pago de fecha 10/3/23, lo que denota la falta de pago de impuestos y servicios correlativos, es decir, que acrediten que los mismos fueron pagados a lo largo del período de veinte años, aún cuando no sea necesario que se cubra la totalidad del período de la posesión sino que con que se acredite el pago durante un tiempo razonable resultaría suficiente.

Conviene recordar sobre este punto que *“el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular, mientras que los pagos simultáneos de muchos períodos y la intermitencia larga y esporádica – reveladoras de una no sostenida voluntad de conservar el dominio – hacen perder tal entidad a la prueba a*

los fines de usucapir el inmueble” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, “Heredia de Stagno, María A. y/u otra”, LL Litoral 1998-1, 272; *La Ley Online*, AR/JUR/1073/1995; el resaltado me pertenece).

Sin embargo como es sabido, la prueba del pago de tributo no es la única y la más relevante, ya que ella queda relevada por las demás ofrecidas por la actora en relación a la posesión no controvertida, pública y pacífica que hubieron detentado sus padres y ella misma, lo que ha sido confirmado por los testimonios producidos.-

Al respecto: *“Usucapión - Juicio de usucapión - Prescripción de inmuebles. Abonar tales tributos no constituye un acto posesorio y por ende, nada prueba con relación al corpus. Los actos posesorios comportan un ejercicio efectivo del señorío sobre la cosa, reveladores de una relación de poder autónomo del sujeto sobre el objeto. Habiéndose señalado que, incluso, se pueden pagar los impuestos y tasas de un inmueble, sin que eso delate con seguridad su apoderamiento. No en vano, la reforma al art. 24 -inc. c-, Ley 14159 por el Decreto 5756/1958, eliminó el pago de impuestos como requisito de promoción de la acción, para indicar, tan solo, que serían especialmente considerados. Pero sumado a ello, como en la especie se advierte que el padre de la actora los habría empezado abonar cuando ya se reconocía a sí mismo como cuidador de la finca, por los veinticuatro años anteriores, tal como lo expresó en aquella manifestación del 7/9/1976, cotejando que la primera de las facturas es de octubre de 1975, por más que existan otras de años posteriores, esos pagos parecen más compatibles con una actitud de reconocimiento por la ocupación gratuita de la vivienda, por tantos años sin otra misión que cuidarla, que con una franca postura contestataria de disputarle la posesión no a un extraño sino a quien, justamente, lo había colocado en esa situación, con su conformidad. De modo que, en ese contexto, no se muestran como hechos indicadores inequívocos de un animus domini excluyente.* Sánchez, María Cristina vs. Villanueva, Clara y otro s. Usucapión /// CCC, Trenque Lauquen, Buenos Aires; 14/11/2023; Rubinzal Online; RC J 5079/23

Prueba de Inspección ocular y reconocimiento judicial realizada por el Sr. Juez de Paz de la localidad de Luján, en el inmueble objeto de esta litis que obra en

actuación digital 26403863/24 de fecha 27/11/24 acompañando material fotográfico, la que textualmente refiere: "... En Luján, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, a los veintisiete días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro, en cumplimiento del presente Oficio, en autos "ROSALES ANTONIA ESTELA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", que se tramita por ante el Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N°: 3 de la Ciudad de San Luis, siendo la hora diecisiete me constituyo en el inmueble ubicado sobre calle Teniente Coronel Sosa Loyola s/n (entre calle Lafinur y 25 de Mayo) de esta localidad de Luján, San Luis y soy atendido por la Sra. Antonia Estela Rosales, acreditando su identidad con DNI. N°: 14.821.029, quien luego de permitirme el ingreso a su propiedad, PROCEDO A CONSTATAR: la propiedad cuenta con dos viviendas construidas, una en la parte Sur del inmueble, de vieja data, con techo de loza, piso de baldosas, paredes de ladrillo, con todas sus aberturas colocadas, revocada y pintada compuesta por dos dormitorios, cocina, comedor, living y baño instalado con sus griferías.

En la parte Norte de la propiedad se ha construido una segunda vivienda completamente terminada, construcción más nueva que la anterior detallada, con techo de loza, piso de cerámicas, revocada y pintada, compuesta por dos dormitorios, cocina, comedor, baño instalado y garaje. En esta vivienda se ha colocado un letrero de "Prescripción Adquisitiva". Estas dos viviendas cuentan con un gran terreno y/o patio trasero, común para ambas, con plantas frutales y de sombra de gran porte y añejas tales como: higueras, damascos, ciruelos, naranjos y parras como así también árboles grandes de algarrobos, lapachos rosados y pimientos (averiguay), se observa un horno de barro de muy vieja data, como así también un gallinero. Se constata la conexión de agua potable, electricidad, cloacas y direc tv. La propiedad se encuentra cerrada en sus cuatros costados con tela olímpica y un portón de caño en su frente entre las dos casas detalladas. Los colindantes para el lado Sur: familia Arce, Norte: familia Tobares, Este: calle Tte. coronel Sosa Loyola y al Oeste: con familias: Pereyra, Carreras y Tobares. Manifiesta la Sra. Rosales, que la posesión la tienen de toda la vida, primeramente, su extinto padre Sr. Sixto Rosales, continuando ella con la posesión en forma pública,

*pacífica, notoria e ininterrumpida. Se agregan tomas fotográficas. Siendo la hora diecisiete y treinta doy por terminada la presente constatación que CERTIFICO. - La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por el Sr. Ricardo José Juri, Juez de Paz Lego de Luján. Acuerdo 61/2017, art 9 del RGEE. “, de la que surge **que los antecesores y la actora realizaron a lo largo de muchos años, mejoras en el inmueble, efectuando construcciones, cerramientos y forestación tendientes a mejorar la propiedad, continuar con su mantenimiento y habitabilidad actual.-***

Al respecto se ha expresado: “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” (CC0203 LP 94701 RSD-70-1 S 22-5-1, Juez FIORI (SD), Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión, obs. del fallo: Cám. 1ra., Sala III, La Plata, causa 149.808, RSD. 228/72, Mag. Votantes: Fiori-Billordo).-

Concluyendo, es dable a mencionar y advertir que la parte actora ha mencionado precisamente la fecha en que comenzaron a poseer el inmueble sus padres (año 1972) y luego tras su deceso ella, siendo declarada única heredera a título de dueña con exclusión de cualquier otra posesión, hecho crucial para quedar habilitada para solicitar la prescripción adquisitiva en su propio beneficio.

Por lo tanto la parte actora demostró fehacientemente desde cuando ha comenzado a poseer para sí, resultando suficiente la prueba para probar los más de veinte años de posesión exigidos.-

Sobre la base de lo expuesto, normas legales, doctrina y jurisprudencia citadas y de conformidad con lo normado en los artículos 68, 163, 377 y concordantes del C.P.C.C.;

FALLO: 1º) HACER LUGAR a la demanda impetrada en autos; en su mérito, declarando que Sra. ROSALES ANTONIA ESTELA (DNI 14.821.029) ha adquirido por

prescripción adquisitiva la titularidad del inmueble ubicado en **calle Teniente Coronel Loyola S/N, entre calle 25 de Mayo y Lafinur, Departamento Ayacucho, Localidad de Lujan, Provincia de San Luis, empadronado catastralmente bajo Padrón N° 18-1237, sin inscripción dominial, con SUPERFICIE PARCELA 34 de 9.194,36 m2, conforme plano de mensura n° 7/173/22 registrado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 13/2/2023 confeccionado por el Agrim. MAURICIO T. AGUIL**, cuyos límites y colindantes resultan LÍMITE NORTE: PADRÓN 18-280211 A NOMBRE DE CARRERA ELEODORO, no se determina domicilio como así también tipo ni número de documento y PADRÓN 18-280212 A NOMBRE DE MILAN DE ROLDAN BLANCA ROSA, no se determina domicilio como así también tipo ni número de documento. LÍMITE SUR: PADRÓN 18-986203 A NOMBRE DE ARCE ROLANDO ALFONSO D.N.I. 6809092, con domicilio en calle Teniente Coronel Juan Francisco Loyola S/N° de la localidad de Luján provincia de San Luis y PADRÓN 18-280626 A NOMBRE DE PEREYRA MAMERO ANTONIO D.N.I. 14252404, no se consigna el domicilio. LÍMITE ESTE: CALLE TENIENTE CORONEL JUAN FRANCISCO LOYOLA. LÍMITE OESTE: PADRÓN 18-280626 A NOMBRE DE PEREYRA MAMERO ANTONIO D.N.I. 14252404, no se consigna el domicilio; PADRÓN 18-28062X A NOMBRE DE MERCADO RAMÓN OLEGARIO D.N.I. 6485985, no se consignan domicilio; PADRÓN 18-280216 A NOMBRE DE ESCUDERO MAURICIO, no se consigna domicilio como así también tipo ni número de documento; PADRÓN 18-280286 A NOMBRE DE CARRERA DE SOSA BERTHA D.N.I. 4192762, con domicilio en calle Teniente Coronel Juan Francisco Loyola S/N° de la localidad de Luján provincia de San Luis; PADRÓN 18-280287 A NOMBRE DE TOBARES DE RODRIGUEZ BERNARDA, no se consignan datos; PADRÓN 18-280219 A NOMBRE DE BRAJEL EMILIO VICTOR, no se consignan datos; PADRÓN 18-280220 A NOMBRE DE TOBARES OSCAR YSMAEL L.E. 6799040, con domicilio en calle Pringles S/N° de la localidad de Luján provincia de San Luis Y PADRÓN 18-280221 A NOMBRE TOBARES DE LEDESMA JUANA SOFIA L.C. 8216349, con domicilio en calle Pringles S/N° de la localidad de Luján provincia de San Luis. NOMBRE DE LEYES GUSTAVO, no se consignan datos; PADRÓN 18-280218 A

2°) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble

Poder Judicial San Luis

conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, **debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.-**

3°) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C..-

4°) A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; líbrese Oficio al Oficial de Justicia, a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo, cuya confección estará a cargo del interesado.-

5°) Costas por su orden por no presentar contradictorio (art. 68,69 y 70 del CPC).-

6°) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.-

REGISTRESE. NOTIFÍQUESE, personalmente o por cédula u oficio al Sr. Juez de Paz que por jurisdicción corresponda, y al Sr. Defensor de Ausentes.

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. VALERIA C. BENAVIDEZ, JUEZA DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 3.-

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 398615/23 - ROSALES ANTONIA ESTELA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Actuación: 400120 - 29906636/26 - SENTENCIA DEFINITIVA

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 16 páginas.

Fecha firma **27/03/2026 14:42**

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