

ORALIDAD EN LOS AUTOS CARATULADOS "RYBAN ROXANA MATILDE C/ S/POSESION" - EXP 212996/11

SENTENCIA DEFINITIVA N° 136/2026.

SAN LUIS, DIECISEIS DE JUNIO DE DOS MIL VEINTISEIS

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "ORALIDAD EN LOS AUTOS CARATULADOS "RYBAN ROXANA MATILDE C/ S/POSESION" - EXP 212996/11, traídos a despacho para dictar sentencia definitiva.

RESULTA: Que a fs. 6/8 se presenta la Sra. ROXANA MATILDE RYBAN, DNI N° 23.483.574 con domicilio en calle Don Bosco N° 2492 de la Ciudad de San Luis, con el patrocinio letrado del Dr. Alfredo Molina y promueve juicio de usucapión, respecto de un inmueble urbano ubicado en el Departamento La Capital, Ciudad de San Luis, calle Don Bosco esquina Tucumán.

Manifiesta que es poseedora a título de dueña en forma pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble urbano ubicado en el Departamento La Capital, San Luis, calle Don Bosco esquina Tucumán, de una superficie de 245,43 mtrs², inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 97 de Capital, Folio 29, Número 12937, Padrón 892.300, Receptoría Capital, Nomenclatura catastral de origen, Circunscripción San Luis, Sección 7, manzana 1, parcela 173.

Que tal posesión la detenta desde hace más de 20 años, ya que siempre vivió conjuntamente con su madre Paula Salustiana Aguiar.

Que siempre la posesión fue detentada en forma personal a título de dueña, y tiene los siguientes límites: al Norte: calle Tucumán; al Oeste calle Don Bosco; al Sur parcela 182 o Antonio Manuel Pellegrino, padrón N° 892.309; al Este: parcela 174 o Antonio Pellegrino padrón 892.301, en un todo de acuerdo al plano confeccionado por el Agrim. Hugo Orlando Villegas, registrado bajo el N° 1/54/11 de fecha 19/04/2011 por una superficie de 245,32 mts². Inscripto al tomo 97 de Capital, Folio 29 n° 12.937.

Expresa que el destino que siempre se le ha dado al inmueble es vivienda familiar. Que está cerrado en todos sus lados. Es un inmueble perfectamente individualizado exteriorizándose por una serie de actos

posesorios desde hace mas de 20 años.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita se haga lugar a la petición formulada.

A fs. 9 de fecha 27/06/2011 se ordenan oficios a: la DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO Y TIERRAS FISCALES ; al REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE para que informe sobre las condiciones de dominio del inmueble en cuestan, en el que conste: A) descripción del inmueble; B) datos de individualización del o los propietarios y/o quienes sean titulares de otros derechos reales que afecten ese dominio y sus documentos de identidad y sus domicilios; y a la Municipalidad de la Ciudad de San Luis a fin de que informe si el inmueble afecta tierras del municipio.

En actuación digital de fecha 11/03/2022 obra conformidad expresada por el Órgano Contralor de Tasas Judiciales respecto a la tasa oblada en autos.

En actuación digital de fecha 03/08/20222 adjunta oficios debidamente diligenciados ante el Registro de la Propiedad Inmueble y ante Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.

A fs. 18 obra conformidad del órgano Contralor de Tasas Judiciales respecto a la tasa de justicia abonada.

A fs. 23/26 acompaña Libre deuda de impuesto inmobiliario expedido por la Dirección provincial de Ingresos Públicos.

A fs 36/37 luce informe de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales informando que el inmueble no afecta tierras fiscales.

A fs 39 obra contestación de oficio de la Municipalidad de la Ciudad de San Luis, y a fs. 41/43 se adjunta contestación de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble

A fs. 51 luce contestación de oficio del registro de Juicios Universales informando que no se registra juicio sucesorio abierto a nombre de PELLEGRINO JUAN ANTONIO. A fs 54/55 obra informe de domicilio del Sr Pellegrino efectuado por Secretaría Electora Nacional

A fs.57 luce contestación de oficio de la Municipalidad de la Ciudad de San Luis informando que el inmueble a usucapir no afecta patrimonio municipal.

A fs. 63/64 se acompaña Estudio de Dominio de la propiedad a usucapir emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble.

En actuación digital de fecha 08/03/2016 se tiene “por promovida demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de ANTONIO PELLEGRINO, DNI N° 6.888.191 y/o contra quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción, la que tramitará por la vía de JUICIO ORDINARIO (Art. 330 del C.P.C.C. y Art. 24 de la Ley 14.159). De la misma córrase TRASLADO por el término de QUINCE DIAS a quienes se consideren con derecho en relación al inmueble ubicado en calle Don Bosco y Tucumán, individualizado al Tomo 97 de Capital, Folio 29, Número 21.937, Padrón 892.300 de receptoría Capital, con los límites y alcances descriptos en el Plano de Mensura N° 1/54/11 para que comparezcan a estar en derecho y a constituir domicilio legal en el radio del Juzgado, opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse.

En actuación digital de fecha 27/02/2018 y fecha 26/11/2018 se adjunta publicación de adictos, informando Secretaría en fecha 11/12/2018.

En actuación digital de fecha 25/03/2019 se adjunta nuevo informe de dominio y en fecha 02/10/2019 obra MAN con constancia de colocación de cartel.

En actuación digital de fecha 23/11/2021 se acompaña oficio al Registro de la propiedad Inmueble debidamente diligenciado respecto a la anotación de litis.

En actuación digital de fecha 22/03/2022 se ordena notificar a colindantes obrando cedula digitalizada en fecha 22/04/2022.

En actuación digital de fecha 24/05/2022 toma intervención el Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes y expresa reserva de contestar después de producida la prueba.

En actuación de fecha 15/09/2022 luce acta de inspección judicial realizada por Secretaría del Juzgado.

En actuación digital de fecha 29/09/2022 se fija audiencia preliminar la que se lleva a cabo en fecha 17/05/2023 y se abre a prueba el proceso, informando Secretaría sobre la prueba producida en fecha 05/10/2023 que dice>:

“Prueba Actor: α) DOCUMENTAL: se la tuvo presente en acta de audiencia preliminar de fecha 17/05/2023.- β) TESTIMONIAL: llevada a cabo en audiencia de vista de causa, comparecieron los Sres: – MARCELA

ALEJANDRA GUIÑAZU

– SANDRA ZULMA GUTIERREZ χ) INFORMATIVA: – RPI: se presento para control, lo que no se ha dado cumplimiento.- – Direccion Geodesia y Catastro: pendiente de producción δ) NSPECCION OCULAR: obrante en actuación de fecha 15/09/22.”

Ampliada en fecha 08/04/2024 que textualmente informa: “ Parte Actora: Testimonial: SEVILLA BERTA BEATRIZ, CELI CAROLINA YANINA y GARRO MARIO RICARDO: Obrante en fecha 9/11/2023.- Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales: Obrante en fecha 27/11/2023.- Registro Propiedad Inmueble: Luce en fecha 15/12/2023.- Asimismo, ratifico informe de fecha 5/10/2023”.-

En actuación digital de fecha 23/05/2025 contesta vista el Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes y manifiesta que *esta Defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta*”.

En actuación digital de fecha 02/06/2025 se clausura la etapa probatoria y se ponen los autos para alegar, agregándose el alegato de la parte actora en fecha 23/06/2025.

En actuación digital de fecha 24/02/2026 se ordena el pase a dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO: 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.

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...”*.

Ingresando con el análisis de los antecedentes fácticos que dan sustento al presente proceso, el inmueble se individualiza como urbano ubicado en el Departamento La Capital, San Luis, calle Don Bosco esquina Tucumán, de una superficie de 245,43 mtrs², inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 97 de Capital, Folio 29, Número 12937, Padrón 892.300, Receptoría Capital, Nomenclatura catastral de origen, Circunscripción San Luis, Sección 7, manzana 1, parcela 173

La parte actora, ROXANA MATILDE RYBAN, DNI N° 23.483.574 asevera tener su condición de poseedor en virtud de que detenta la posesión en forma personal a título de dueña, y que el destino que siempre se le ha dado al inmueble es vivienda familiar. Que está cerrado en todos sus lados. Es un inmueble perfectamente individualizado exteriorizándose por una serie de actos posesorios desde hace mas de 20 años más la documental que acompaña.

El inmueble objeto de autos tiene inscripción de dominio lo que surge del informe del Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 97 de Capital, Folio 29, Número 12937, Padrón 892.300, Receptoría Capital, Nomenclatura catastral de origen, Circunscripción San Luis, Sección 7, manzana 1, parcela 173

Corresponde analizar a continuación la restante prueba aportada a la

causa -ya habiendo hecho referencia a la documental acompañada con la demanda- y determinar si mediante la misma quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la acción instaurada, teniendo en cuenta que, conforme lo preceptúa el art. 24 inc. c) del la Ley 14.159, “...se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la 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, SPLL, 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).

Prueba testimonial: En el caso concreto de autos, la declaración de los testigos, cuyos testimonios se efectuaron en la audiencia de vista de causa surge que:

La testigo CELI CAROLINA preguntada si sabe quien ocupa el inmueble

manifiesta que desde que tiene noción vive la Sra Roxana y su hija desde hace mas de veinte años”, preguntada en qué carácter ocupaba el inmueble responde “ como dueño; preguntada si ha sido molestada en la posesión responde no, creo que no; preguntada si sabe el destino de la vivienda dice “ conviviendo con su prima y antes convivía con su hermana”, preguntada sobre las mejoras dice “ hicieron una ampliación comedor, loza, techo “ .

El testigo MARIO GARRO preguntado quienes ocupan el inmueble responde “Roxana, hace como 30 años yo le trabajé, en el inmueble tiene una piecita, y ya la veía en ese momento..”, preguntado que hizo en el inmueble responde” yo le trabajaba hace como 30 años”, agrega “hicimos contrapiso, grueso fino, techo, colocamos madera, se cambió se puso chapa” la Sra Rozana vivían con la madre en ese tiempo”, preguntados si sabe quien vive ahora dice “ creo que lo ha prestado a una pariente”, preguntado si vivían allí en forma permanente responde “ si si ella vivían en forma permanente con su madre primero”. Preguntado si esta cerrado dice solo una parte con perimetral bajita; preguntado para que usaba el inmueble responde “ para vivienda” preguntado si es pública la posesión responde “ si si vivían ahí”.

La testigo SEVILLA BERTA , dice que es vecina de la actora, preguntada si sabe quienes ocupan el inmueble responde actualmente está una prima de Roxana, ella vivió mas de 20 años ahí, que lo sabe porque es vecina de Roxana; dice que ella es vecina desde hace mas de 25 años , ella y su mamá, preguntada si sabe en qué carácter ocupa el inmueble, responde ella es dueña de ese inmueble; preguntada si sabe si la Sra Rybanh ha sido molestada en la posesión dice” nunca”, preguntada si sabe si lo ha ocupado en forma permanente, responde “si, actualmente no: para que diga si la posesión ha sido pública responde si aparte de mi, los otros vecinos, los Rosales, Pellegrino Oscar”, para que diga si sabe que destino le ha dado responde “ tiene una prima, está prestado, lo usaba para vivir, para vivienda”, para que diga si ha hecho mejoras responde “ cuando ella llegó a ahí tenía una pieza y un baño y después lo amplió, todo de material, amplio una cocina una galería, con loza y material y amplió una pieza mas..”

Todas las declaraciones recibidas son contestes con las expresiones formuladas por la actora en la demanda, respecto a la posesión del inmueble que data desde hace mas de veinte años, en forma ininterrumpida, pública y

pacífica, que la actora ha realizado mejoras en el inmueble en la que se ha comportado como dueña desde que vive allí hace mas de dos décadas.

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 Arean, ‘Juicio de Usucapión’, 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, pág. 331).

Prueba documental:

La parte actora acompañó la siguiente documental, que obra en prosecretaría en soporte papel:

Copia de Plano N° 1/54/11 a nombre de ROXANA MATILDE RYBAN confeccionado en fecha 05/10/2010 por el Agrim. Hugo O Villegas.

Boletas de Impuesto Inmobiliario periodo 2010 con su correspondiente ticket de pago.

Cinco Boletas municipales con su correspondiente ticket de pago de periodos 2009; Doce boletas municipales con su correspondiente ticket de pago de periodos 2010;

Dos Boletas municipales con su correspondiente ticket de pago de periodos 2011; Plan de facilidad de pago con sello de pago de fecha 08/08/2006; tres boletas de EDESAL año 1190; Ocho boletas de EDESAL año 1991; cuatro boletas de EDESAL año 1992; Ocho boletas de EDESAL año 1993; Doce boletas de EDESAL año 1994; Dos boletas de EDESAL año 1995; Nueve boletas de EDESAL año 2006; Una boleta de EDESAL año 2007; doce boletas de EDESAL año 2008; Doce boletas de EDESAL año 2009; dos boletas de pago EDESAL año 2010.

Asimismo se acompañó en autos en expediente papel; original de Plano 1/54/11 a nombre de ROXANA MATILDE RYBAN confeccionado en fecha 05/10/2010 por el Agrim. Hugo O Villegas-

Certificado de Avaló Catastral expedido por Dirección de Catastro y Tierras Fiscales. Estudio de los Antecedentes sobre la Titularidad del Dominio

De los comprobantes de pago acompañados de servicios municipales y energía eléctrica se advierte el pago mensual y consecutivo de los mismos.

En lo que respecta a los comprobantes de pagos de impuestos, tasas, expensas, acompañados los mismos datan desde hace varios años; si bien no

resultan relevantes a los fines de acreditar el tiempo de la posesión, contribuyen a integrar la eficacia probatoria de las mismas.

Prueba informativa:

A fs 36/37 luce informe de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales informando que el inmueble no afecta tierras fiscales.

A fs 39 obra contestación de oficio de la Municipalidad de la Ciudad de San Luis, y a fs. 41/43 se adjunta contestación de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble

A fs.57 luce contestación de oficio de la Municipalidad de la Ciudad de San Luis informando que el inmueble a usucapir no afecta patrimonio municipal.

A fs. 63/64 se acompaña Estudio de Dominio de la propiedad a usucapir emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble.

Se libra nuevo Oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de fecha 27/11/2023 en el que se informa sobre la individualización del inmueble respecto del Plano, sus límites, colindantes informando que no afecta tierras fiscales.

Se libra nuevo oficio al Registro de la Propiedad Inmueble que informa en fecha 15/12/2023 sobre dominio y gravámenes del inmueble a usucapir

Inspección ocular:

Realizada por Secretaría del Juzgado en fecha 15/09/2022 dice textualmente: “ En cumplimiento de lo ordenado en actuación de fecha 08/09/2022, (Inspección Ocular), cumpla en informar que en el día de la fecha, 15/09/2022, siendo la hora 10:00 aproximadamente me constituí en el inmueble ubicado sobre calle Don Bosco y Tucumán, esquina noreste, de la ciudad de San Luis, en compañía del Dr. Alfredo Molina, abogado de la parte actora, a efectos de realizar la constatación ordenada. Al momento de constituirme en el inmueble referido ut supra soy recibida por la Sra. ROXANA RYBAN, DNI N° 23.483.754, actora en autos. El frente del inmueble es sobre calle Don Bosco, donde se visualiza el pilar de energía eléctrica. El predio se encuentra en su frente hacia el oeste, es decir a calle Don Bosco, sin cerramiento perimetral, como así tam-

poco en su costado sur. Respecto al costado norte, que da a calle Tucumán, tiene un alambre perimetral de vieja data, el que cubre la línea por tramos con importantes roturas. En la esquina, dentro de la propiedad, hay un árbol añejo y frondoso, donde se ubica una cucha para perros y maderas varias. El ingreso a la vivienda, que se encuentra al fondo del terreno, se efectúa a través de una puerta de chapa color gris, en su lateral tiene una ventana del mismo color, de dos hojas corredizas, con rejas; cuenta con cocina comedor en el que se visualizan los muebles del hogar, tales como cocina, televisor, modular, mesa con sillas, una salamandra etc; dos habitaciones que corresponden a los dormitorios y un baño. El piso es de contrapiso, las paredes y la construcción en general es de vieja data, lo que se percibe por el estado general de la construcción. Por el lateral que da a calle Tucumán el inmueble tiene una ventana con persona de chapa color amarillo, una puerta de chapa color gris y otra ventana hacia el lateral oeste de color. Sobre el techo hay un tanque de agua y una antena de direct tv. La propiedad cuenta con agua, energía eléctrica y cable. La Sra. Ryban manifiesta que “ocupaba esa vivienda desde hace mas de 30 años y que desde hace 18 años aproximadamente, cuando se casó, se la presta a su prima, Ivana Carpio, quien se encuentra fuera de la provincia”. Asimismo, agrega, que “cuando ingresó a vivir en la propiedad construyó la cocina comedor dado a que solo tenía dos habitaciones..”

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).

A tal fin el **art. 1928 del CCyCN**, dispone: “*Actos posesorios. Constituyen actos posesorios sobre la cosa 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*.". Actos materiales que surgen reflejados en los arreglos, y servicios conforme surge de la constatación judicial producida en autos, siendo elocuente la existencia de una vivienda familiar .

Todas las pruebas aportadas en su conjunto con el resto de las medidas, que resultan relevantes a los fines de acreditar el tiempo de la posesión, contribuyen a integrar la eficacia probatoria de las mismas. Porque que se considera "*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) de la Ley 14.159).

De todo lo expuesto, documental, prueba informativa, declaraciones testimoniales, acta de constatación judicial surge acreditado que la actora tiene la posesión del inmueble, desde hace mas de veinte años, siendo dable concluir que ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley para adquirir el dominio a través de una posesión pública, pacífica, e ininterrumpida exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 2384 del Código civil y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 2351 del citado código).

En consecuencia, corresponde concluir que en autos se encuentra acreditada la posesión argüida, por el tiempo exigido por ley y que la misma ha sido ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con animus dominus.-

Que es dable destacar que en el presente proceso intervino Defensoría de Pobres Encausados y Ausentes, por lo que los intereses de los ausentes se vieron resguardados con la intervención en su representación del Sr. Defensor de Pobres y Ausentes quien no ha formulado objeción alguna.

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: 1) HACIENDO LUGAR a la demanda y en su mérito declarando que la Sra. Sra. ROXANA MATILDE RYBAN, DNI N° 23.483.574 con domicilio en calle Don Bosco N° 2492 de la Ciudad de San Luis, ha adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble urbano ubicado en el Departamento La Capital, Ciudad de San Luis, calle Don Bosco esquina Tucumán, de una superficie de 245,43 mtrs², inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al

Tomo 97 de Capital, Folio 29, Número 12937, Padrón 892.300, Receptoría Capital, Nomenclatura catastral de origen, Circunscripción San Luis, Sección 7, manzana 1, parcela 173, y tiene los siguientes límites: al Norte: calle Tucumán; al Oeste calle Don Bosco; al Sur parcela 182 o Antonio Manuel Pellegrino, padrón N° 892.309; al Este: parcela 174 o Antonio Pellegrino padrón 892.301, en un todo de acuerdo al plano confeccionado por el Agrim. Hugo Orlando Villegas, registrado bajo el N° 1/54/11 de fecha 19/04/2011 por una superficie de 245,32 mts 2 .Inscripto al tomo 97 de Capital, Folio 29 n° 12.937.

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

4) A los mismos efectos, atento lo prescripto en el art. 921 del C.P.C.C.; líbrese oficio al Sr. Oficial de Justicia, a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva, conforme lo legislado en el artículo citado, cuya confección estará a cargo del interesado y será remitido por Prosecretaria.

5) Costas por su orden (art. 68 CPC).

6) Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes al momento en que se determine el monto del proceso.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA y al Sr. Defensor de Ausentes.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en sistema de gestión informático por la Dra. GABRIELA NATALIA RAMOSCA, Jueza del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita.

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 212996/11 - ORALIDAD EN LOS AUTOS CARATULADOS "RYBAN ROXANA MATILDE C/ S/POSESION"

Actuación: 400120 - 30619950/26 - SENTENCIA (FS)

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 13 páginas.

Fecha firma **16/06/2026 13:02**

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>).-



GABRIELA NATALIA
RAMOSCA
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL,
COMERCIAL Y
AMBIENTAL N° 4