

Poder Judicial San Luis

EXP 382387/22

"JOFRE DEOLINDA DEL VALLE Y OTRO C/ HRABINA EDUARDO LUIS S/
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 122 / 2.026.

SAN LUIS, ONCE DE MAYO DE DOS MIL VEINTISÉIS.

VISTOS: Los autos caratulados: "JOFRE DEOLINDA DEL VALLE Y OTRO C/ HRABINA EDUARDO LUIS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" EXP 382387/22, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva, y de cuyo examen;

RESULTA: Que, en DEMIOL N° 19033845/22 se presentan los letrados apoderados en representación de la Sra DEOLINDA DEL VALLE JOFRE,(DNI: 28.140.399), y del Sr. JORGE DANIEL JOFRE, (DNI: 29.880.565), y promueven formal demanda de prescripción Adquisitiva en contra el SR. EDUARDO LUIS HRABINA,(DNI: 12.154.818) y/o eventualmente sus herederos y/o quienes acrediten ser sus propietarios o se consideren con derecho, sobre la propiedad del inmueble sito en Dpto. Coronel Pringles, Partido Totoral, Durazno y Carolina ubicado en Ruta provincial N°9 – Valle de Pancanta, Padrón 2045 – RECEPTORIA CAROLINA Matrícula 4-2587 – Rubro 6 – Asiento 1, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción: La Carolina, Cuadrante: C-3, Sección 7, Parcela 1, con una superficie de 8 ha, 5463,80m2 conforme Plano de Mensura Registrado Digitalmente bajo el N° 2/37/2021.

Relata que, el inmueble objeto de esta posesión, representa una parcela de 8 Ha. y 5463.80 mts2., fue adquirido en el año 1970 por el Sr. Faustino Fernández LE:6.807.611, a quien era su propietario en ese

momento es decir el Sr. Joaquín Suarez, este último, se lo entrego en pago por la ejecución de una obra de una pirca de 10 km. aproximadamente realizado en su campo, es decir que le pago con una porción del inmueble rural del cual tomo posesión el Sr. Fernández, cuya documentación de esta operación se extravió.

Que, posteriormente, el día 14 de diciembre de 1970, la Sra. EULOGIA RODRÍGUEZ, LC: 4.461.194 (progenitora de los actores) adquiere mediante contrato de cesión de derechos posesorios suscripto el 14/12/1970, todos los derechos posesorios que tenía el Sr. FERNANDEZ FAUSTINO, sobre una parcela de 8HA. y 5463.80 mts²., en el cual también intervino la Sra. LUCIA GLADI SUAREZ DNI 4.254.971, dando fe de la posesión transmitida en su carácter de hija del Sr. Suarez, cuyas firmas fueron luego ratificadas, siendo esta entonces la fecha de inicio del cómputo temporal para esta acción.

Expresan que, al momento de esta adquisición el inmueble era simplemente un campo sin infraestructura, y a los fines de instalarse en este campo a vivir, ejerciendo su “animus dominio”, la Sra. EULOGIA RODRIGUEZ (madre de los actores), para hacerlo habitable, comienza a construir una vivienda que cuenta con un pequeño comedor, baño y 2 habitaciones donde crio y educo a sus 8 hijos, corrales, incorporo animales de granja (conejo, corderos, gallinas), dispone tierras para cultivo, aloja equinos, y colocó alambrados entre otras obras, generando también una unidad productiva; y posteriormente, construyó un galpón, realizó la instalación de luz eléctrica, servicios que han sido abonados con absoluta regularidad hasta la fecha, cuenta con paneles solares, poniendo en evidencia también el CORPUS ejercido sobre el inmueble, reflejando el dominio/control y disposición que contaba sobre el inmueble para hacer

Poder Judicial San Luis

las modificaciones que pretendiera hacer.

Destaca que, desde la fecha (14/12/1970), hasta la actualidad la Sra. Eulogia viene realizando actos posesorios como su antecesor con ánimo de dueño, de tal forma que todas las personas que viven en la zona, la reconocen como legítima propietaria, reflejo de ello, además es el pago de todos los servicios, impuesto y tasas y contribuciones del inmueble , en fecha 10/08/2021, en ejercicio también del “animus Domini” se confecciona a nombre y costo de nuestros mandantes el plano de mensura respectivo a esta posesión, contratándose al Agrimensor Jorge Vidal Mat. Nro. 291 C.A.S.L, aprobándose y registrándose bajo el Nro. 2 – 37 – 21 ante la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia de San Luis.

Refieren que, con fecha 18/11/2021, sus mandantes adquieren todos los derechos posesorios objeto de estos autos de la SRA. EULOGIA RODRÍGUEZ, instrumentándose mediante escritura pública N° 418 del 18/11/2021 “Cesión de Derechos Posesorios”, surgiendo de aquí entonces la legitimidad para interponer la presente acción.

Aclaran que, el inmueble por el que se pretende la adquisición por prescripción, forma parte de otro de 69 hs. 1991 m2, tomado bajo el padrón 2045 de Carolina (SL) cuyo titular se lo registra al demandado Sr. HRABINA EDUARDO LUIS.

Funda en derecho. Ofrece Prueba. Formula reserva legal. Solicita, se declare, en su oportunidad, que su representado ha adquirido el dominio del inmueble objeto de esta litis por prescripción adquisitiva. Con costas, en caso de oposición.

Que, en actuación N° 19750999/20 luce contestación por parte de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales e informe de dominio expedido

por el Registro de Propiedad Inmueble.

Que, mediante A.D. N° 19799606/22 de fecha 27/7/2.022 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva en contra de HRABINA EDUARDO LUIS y/o 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 Notificado mediante cedula postal DIGINI N° 21238645/23.

En Actuación N° 20817641/22, luce informe de catastro respecto de los colindantes.

En fecha 17/11/2022, se acompaña publicación de edictos (Boletín Oficial 1° publicación de fecha 9/11/2022 y 11/11/2022) y Diario de la República (8/11/2022-y 9/11/2.022).

Mediante A.D. N° 21005635/22, de fecha 13/1 /2.022, se presenta el Sr. HRABINA EDUARDO LUIS (DNI 12.154.818) por intermedio de apoderado, contesta demanda y en los términos del art. 307 del C.P.C.C., se allana a la pretensión únicamente respecto de la porción del inmueble que está a nombre de su mandante, que es una cantidad de 3 has. 6.600 m2 aproximadamente, ubicadas en el extremo Nor Oeste de la Parcela 1 del Plano 2-14-1992 el cual comprende una superficie de 69 has, 1991,17 m2 , inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble a la Matricula 4 – 2587- Rubro 6 – Asiento 1, y solicita que al momento de dictarse sentencia, se exima a su mandante de las costas por ser este allanamiento oportuno, total e incondicionado respecto de la superficie de la que según la documental acompañada es titular mi mandante –título y padrón-.

Expresa que, el allanamiento está circunscripto a la superficie de la parcela ubicada al margen derecho conforme el cauce de río que fluye desde La Carolina hacia el Trapiche, ya que de ninguna manera su

Poder Judicial San Luis

mandante puede allanarse a la pretensión de 8 has. 5.463 m² que abarca la parcela 4 del Plano 2/37/21 acompañado por el actor en su demanda y ello es así porque todo lo que excede hacia el Noreste del Río Grande, no es propiedad del Sr. Hrabina, sino que el río y sus costas son bienes públicos.

Que, que el actor –en representación de los anteriores poseedores– está actualmente poseyendo las 3 has. 6.600 m aproximadamente, perfectamente delimitada con pircas de hace más de 100 años y totalmente separada del resto de la fracción 64 cuya posesión y propiedad la ha tenido el Sr. Hrabina desde el día 26 de noviembre de 1992, donde compró el inmueble que hoy es la Hostería Las Verbenas. La aclaración se formula porque el plano 2/37/21 cuya superficie es de 8 has. 5.463 m² NO DISCRIMINA cual es la superficie del río ni de sus márgenes como así tampoco que superficie es la que comprende la parte NorEste de dicha mensura a partir de los puntos 15, 16, 17 y 18 del plano de mensura N° 2/14/92 que como documental se acompaña. La propiedad de la fracción 1 y 2 de este plano a nombre del Sr. Eduardo Luis Hrabina surge del Informe de Dominio que el propio actor acompaña correspondiente a la Mat. N° 4-2587 del Departamento Pringles cuya superficie es de 69 has. 1.991 m² 17 dm² y su titular, mi mandante DNI N° 12.154.818 como consecuencia de haber comprado el inmueble y haberlo inscripto a su nombre el 26 de noviembre de 1992.

Ofrece pruebas. Formula reserva legal. Solicita que, oportunamente, se dicte sentencia rechazando la demanda en los términos solicitados.

En fecha 14/12/2022, se corre traslado del allanamiento formulado, la cual es contestada en fecha 02/04/2023.

En fecha 9/03/2023 Obra informe expedido por la Municipalidad de

La Carolina respeto de la exhibición de Edicto.

Que, en fecha 27/6/2.023, se da cumplimiento a lo prescripto por el Art. 916 del C.P.C.C.

Que, en fecha 06/09/2023, se da cumplimiento a lo prescripto por el Art. 918 del C.P.C.C.

En fecha 1/10/2023, se acompaña publicación de edictos (Boletín Oficial 2° publicación de fecha 28/8/2023 y 30/8/2023) y Diario de la República (25/08/2023-y 26/08/2.023).

En Actuación N° 23291633/23, obra contestación de la Municipalidad de La Carolina donde se informa que no se afectan tierras de su dominio.

Que, por decreto de fecha 24 de Octubre de 2023, se designa al DEFENSOR OFICIAL; y en fecha 31/10/2023 el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, acepta la designación efectuada en autos y conforme lo dispuesto en el Art. 356 2ª párrafo del C.P.C.C., hace expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C.C.

Con fecha 6/12/2.023, se abre la causa a prueba (audiencia); con fechas 22/2/2024 y 29/7/2024 lucen informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos, conforme al siguiente detalle:

PRUEBA PARTE ACTORA

DOCUMENTAL: se tuvo presente en actuación de fecha 6/12/2023 (apertura a prueba);

CONFESIONAL:

Hrabina Eduardo Luis DNI N° 12154818, desistida por el oferente en AVC de fecha 22/2/2024;

INFORMATIVA:

Poder Judicial San Luis

SENASA, obra contestación en DIGINI N° 23936021/23 de fecha 28/12/2023.

EDESAL, obra contestación en fecha 25/04/2024.

Secretaria Electoral Provincial, obra contestación en fecha 23/02/2024.

INSPECCION OCULAR: ver prueba común.

TESTIMONIAL:

INGRID ROSA BLUMENCWEIG, DNI 10.202.433, obra audiencia testimonial en fecha 08/04/2024.

LUCIA GLADI SUAREZ, DNI 4.254.971, compareció a prestar testimonio en AVC de fecha 22/02/24.

HECTOR DANIEL FERNANDEZ, DNI 20.137.027, compareció a prestar testimonio en AVC de fecha 22/02/24.

ALEJANDRA NOEMÍ GAMBOA, DNI 23802541, compareció a prestar testimonio en AVC de fecha 22/02/24.

CÉSAR FABIÁN MUÑOZ, DNI 22978045, compareció a prestar testimonio en AVC de fecha 22/02/24.

PRUEBA PARTE DEMANDADA

DOCUMENTAL: se tuvo presente en actuación de fecha 6/12/2023 (apertura a prueba).

RECONOCIMIENTO JUDICIAL: ver prueba común.

INFORMATIVA:

DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO, se la tuvo por desistida en los términos del Art. 402 del CPC en fecha 01/07/2024.

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE INGRESOS PUBLICOS– RENTAS, se la tuvo por desistida en los términos del Art. 402 del CPC en fecha 01/07/2024.

PRUEBA COMÚN:

INSPECCIÓN OCULAR, En OFR 382387/3 obra acta de constatación, con

imágenes fotográficas.

Que, mediante actuación digital de fecha 19/8/2024, obra contestación de demandada del Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL sin formular objeción legal a la acción interpuesta.

En fecha 26/8/2024, 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 fecha 29/10/2024, contesta vista el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales, presta conformidad a las tasas de justicia abonadas en autos, y en fecha 12/03/2025, contesta vista el Colegio de Abogados y Procuradores de San Luis, dictaminando que no tiene objeciones que formular.

Que, por A.I. N° 271/25, de fecha 12/8/2025, se ordena la parte actora y demandada (oferentes) que presenten la documental ofrecida en soporte papel cfr. Art. 104 Inc b) apartado 12) de la Ley Orgánica de Administración de Justicia (Ley N° IV-0086-2021); y se corra vista a la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE INGRESOS PÚBLICOS a fin de que se expida con relación al cumplimiento de las obligaciones tributarias, lo cual es cumplido conforme constancia de fechas 10/09/25, 22/9/25 y 4/12/25.

Finalmente, mediante A.D. N° 29177345/25, se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y en cuyo mérito ha venido la presente causa 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

Poder Judicial San Luis

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 “HRABINA EDUARDO LUIS y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO, contestando demanda el primero mediante actuación digital 21005635/22 de fecha 13/12/22, allanándose a la pretensión ÚNICAMENTE respecto de la porción del inmueble que está a su nombre, que es una cantidad de 3 has. 6.600 m² aproximadamente, ubicadas en el extremo Nor-Oeste de la Parcela 1 del Plano 2-14-1992 el cual comprende una superficie de 69 has, 1991,17 m² , inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble a la Matricula 4 – 2587- Rubro 6 – Asiento 1, en tanto el actor, prestó conformidad al pedido de eximición de costas y dice que el Ing. Agrimensor que confeccionó el plano de mensura, a razón del referido rio que atraviesa la propiedad que se pretende usucapir, realizó la pertinente observación, atendiendo a los derechos fiscales, citando el plano de mensura 2/37/21 presentado y por los ausentes se designa al Defensor Oficial según consta en actuación digital de fecha 24/10/23, quien contestó demanda formulando reserva (31/10/23), la que hizo efectiva mediante actuación digital de fecha 19/8/24.

Que, asimismo, la publicación de edictos se encuentra adjunta en actuación digital de fecha 17/11/22 y 2/10/23 considerándose cumplido el requisito de publicidad edictal, habiéndose sido exhibidos los mismos aún en la municipalidad del lugar según consta en actuación digital

Poder Judicial San Luis

21529348/23 de fecha 9/3/23.

Que, en autos nadie se ha presentado reclamando derecho alguno sobre el inmueble pretendido por la actora, en tanto como se advierte el demandado se hubo allanado en relación a una porción del inmueble. Además, se advierte que la propiedad sobre la que se pretende la prescripción le corresponde como propietario según informe de dominio de la Matrícula 4-2587- Rubro 6 – Asiento 1 Padrón 2045 de Carolina, que luce agregado como documental digitalizada en adjunto de actuación 22815706/23 de fecha 17/8/23, además de surgir del Plano de Mensura 2/37/21 la siguiente Nota Oficial: Se dejan a salvo los derechos fiscales establecidos en el Art. 181 de la Ley N° VI-0159-2004 (5546R) (Código de Aguas de la Provincia) sobre “Delimitación de Límites de Ribera”. Artículos 2350 y 236 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En tal sentido, se ha resuelto que “en los juicios de usucapión ni el allanamiento, ni el reconocimiento ficto de los hechos pueden conducir por sí al acogimiento de la demanda, ya que este especial modo de adquirir el dominio, impide que la sola voluntad de las partes pueda determinar dicho efecto. Ello impone al usucapiente el deber de transitar en forma inexorable el proceso previsto y acercar al mismo las pruebas de rigor. Mas una vez abastecida esta exigencia, nada impide que se considere la conducta del titular de dominio en el proceso como un elemento de juicio más, integrativo de la ponderación de otros idóneos, especialmente cuando ha sido notificado personalmente de la acción deducida en su contra. En este supuesto, la renuncia de la demandada a comparecer al proceso, puede ser entendida – aunque ello, como en todos los casos, no obliga al juzgador –, como una admisión de los hechos en que se funda la demanda y una aceptación de las consecuencias jurídicas que los mismos

deben acarrear” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala II, 14/11/1995, “Di Domizio, Gabriel v. Mendiberry, Antonio y otros s/ Usucapión”, Abeledo Perrot Online, 14/41309).

III.- Ahora bien, antes de referirme a la prueba rendida en la causa cabe señalar que el fundamento que invocan los accionantes para la procedencia de la acción intentada reside en la posesión continua, pacífica y efectiva realizada por su madre y por ellos mismos, hasta la actualidad.

Que, entre la documental acompañada obra contrato de compraventa de fecha 14/12/1970 que refiere que la Sra. EULOGIA RODRÍGUEZ (LC: 4.461.194 - progenitora de los actores) adquiere, todos los derechos posesorios que tenía el Sr. FERNANDEZ FAUSTINO, sobre una parcela de 8HA. y 5463.80 mts²., siendo entonces esta fecha la del inicio de la posesión que se invoca en esta acción, cuyas firmas lucen certificadas ante escribano público (Actuación Notarial N° 705673 de fecha 18/11/2021) e impuesto de sellos, que acompañan en soporte papel, reservado en Secretaría y que tengo a la vista.

Ciertamente, esta adquisición se instrumenta con un contrato de cesión de derechos posesorios a través de escritura pública número cuatrocientos dieciocho de fecha 18/11/2021 a favor de los actores, cuyo Primer Testimonio acompañan en soporte papel, reservado en Secretaría y que tengo a la vista.

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

Poder Judicial San Luis

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, la madre de los actores comenzó a poseer el inmueble, construyendo en el mismo una vivienda donde habitaron por más de 50 años, y así lo refieren: *“... comienza a construir una vivienda, corrales, incorpora animales de granja (conejo, corderos, gallinas), dispone tierras para cultivo, aloja equinos, y coloco alambrados entre otras obras, generando también una unidad productiva.*

En lo concreto, convirtió una pequeña choza en una vivienda de material, edificó desde los cimientos hasta el techo de la casa la cual cuenta con un pequeño comedor, baño y 2 habitaciones, en esta casa en definitiva, crío y educo a sus 8 hijos...”

VI.- En el sub judice, surge que el inmueble que se pretende usucapir, se encuentra debidamente individualizado como sito en Dpto. Coronel Pringles, Partido Totoral, Durazno y Carolina ubicado en Ruta provincial N°9 – Valle de Pancanta, Padrón 2045 – RECEPTORIA CAROLINA Matrícula 4-2587 – Rubro 6 – Asiento 1, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción: La Carolina, Cuadrante: C-3, Sección 7, Parcela 1, con una

superficie total de 69 has, 1991,17 m² de las que se pretenden 8 ha, 5463,80m² conforme Plano de Mensura Registrado bajo el N° 2/37/2021.

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 y otros consistente en informe de dominio y libre deuda según actuación digital 19036326/22 de fecha 19/4/22, plano de mensura digitalizado y en soporte material que tengo a la vista y que también obra en adjunto de actuación digital 19750999/22 de fecha 15/7/22, certificado de avalúo fiscal que obra adjunto en actuación digital 19186477/22 de fecha 6/5/22; informe de la Dirección Prov. de Catastro del que surge límites y colindantes que obran en actuación digital 20817641/22 de fecha 17/11/22 y que no afecta bienes del fisco Provincial, según actuación digital 19750999/22 de fecha 15/7/22, ni municipal según actuación digital 23291635/23 de fecha 12/10/23.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, con inscripción de dominio según consta en informe dominio, han sido acreditados de manera indubitable, mediante **PLANO DE MENSURA N° 2/37/2021** 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 los 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

Poder Judicial San Luis

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, SPL, 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 24213432/24 de fecha 22/2/24 (audiencia de producción de prueba).

Así, prestaron declaración testimonial la Sra. LUCIA GLADI SUAREZ, quien refirió que conoce a la madre de los actores y a ellos también, conoce a la familia de toda la vida porque es amiga, que al demandado también lo conoce por ser vecino y porque fue dueña de la hostería Las Verbenas que ella le vendió a él en 1999, que además le dijo cuando le compró y confeccionó la mensura le dijo a Aguado que el pedazo no le correspondía a ella sino a la Sra. Zoraida, y también le dijo al demandado que eso no le correspondía, que sabe dónde se ubica la propiedad y que su padre y madre vivieron toda la vida allí en el Valle de Pancanta, dice que sabe que la madre de los actores vivió allí siempre desde el año 1970, conociendo a los hijos también desde pequeños, dice que Eulogia es Locha y no es Zoraida por lo que se rectifica, dice que la madre de los actores ha hecho mejoras tiene luz eléctrica, tiene baño nuevo y animales como ovejas, caballos, siendo sólo ella la que disponía, refiere además que la posesión que tenía la madre de los actores y los actores mismos jamás han sido perturbados en su posesión y todos lo saben incluido los vecinos que también la reconocen como dueña; HECTOR DANIEL FERNANDEZ, quien declaró que conoce a los actores de toda la vida, como también al demandado que es dueño de una hostería, dice que era chico de un año cuando su padre le vendió a la Sra. Eulogia, madre de los actores en 1970, que ha vivido siempre en ese lugar y por eso los conoce a los actores, dice

Poder Judicial San Luis

que sabe de las mejoras porque es vecino, que tiene luz y agua, cambiaron los techos, si bien no va para allá muy seguido sabe de todo esto, y que eran los actores quienes ordenaron esos arreglos, sabe que tiene animales vacas, ovejas y él les alquila parte de su campo, que sabe que siempre tuvieron animales de toda la vida; ALEJANDRA NOEMÍ GAMBOA quien refirió que conoce a la Sra. Jofré Deolinda y que conoce también al demandado porque trabajó para él, sabe dónde está ubicado el inmueble en el Valle de Pancanta sobre Ruta 9 y sabe que la sra. Eulogia vive allí desde el año 1970 al igual que su hijo Jorge Jofre y sus nietos y que ha ido a la propiedad asiduamente después del año 1995/1996, sabe que la Sra. Le compró a un Sr. Suárez y que ha hecho mejoras y modificaciones que hizo el Sr. Fabian que es albañil por encargo de la madre de los actores y los actores, mejoró los caminos, que tiene animales como vacas, caballos, patos y que se dedica a la cría y venta de esos animales de los que son dueños la Sra. Deolinda, su madre y hermanos y que nunca nadie los ha turbado en la posesión porque se lleva muy bien con sus vecinos y comerciantes, y que la madre de los actores es la única que decide que se hace en el inmueble y su familia, refiere que tiene además servicios eléctrico, termotanque solar y arreglos de techos estructuras, pircas y cierres perimetrales y CÉSAR FABIÁN MUÑOZ quien expresó conocer a los actores y no al demandado, que el actor Daniel Jofré le pidió el cambio de techo de los corrales y la casa porque era de paja y barro colocando machimbre y chapa de zinc, que concurrió alrededor del año 2000, que le pagó también quien refiere como dueño, también vio corrales y animales, además adelantos como paneles solares, durante ese año que el estuvo allí jamás vio que alguien los molestara y la Sra. INGRID ROSA BLUMENCWEIG.

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 hizo la madre de éstos.

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 los actores y antes a su madre, es decir los testimonios son coincidentes en afirmar no sólo el extremo de la posesión alegada por los accionantes 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 Arean, ‘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 particular la accionante arrima como prueba documental a la causa como referí ut supra: contrato de compraventa de fecha 14/12/1970 que refiere que la Sra. EULOGIA RODRÍGUEZ, LC: 4.461.194 (progenitora de los actores) adquiere, todos los derechos posesorios que tenía el Sr. FERNANDEZ FAUSTINO, sobre una parcela de 8HA. y 5463.80 mts²., cuyas firmas lucen certificadas ante escribano público (Actuación Notarial N° 705673 de fecha 18/11/2021) e impuesto de sellos, que acompañan en

Poder Judicial San Luis

soporte papel y contrato de cesión de derechos posesorios a través de escritura pública número cuatrocientos dieciocho de fecha 18/11/2021 a favor de los actores, cuyos primeros testimonios se acompañan en soporte papel, reservado en Secretaría y que tengo a la vista; Boleta de Impuesto Inmobiliario. Con fecha de vencimiento 16/5/2022 con constancia de pago, boletas y comprobantes de pago originales expedidos por Edesal S.A. NIS 12-28731 exhibiendo como titular a la Sra. RODRIGUEZ EULOGIA madre de los promovientes entre los períodos 2008/2020.

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.

Acompañan además certificado de vacunación original del actor Jorge Daniel Jofre, libreta escolar original de Deolinda del Valle Jofré expedido por “Escuela Hogar N°15” 13/03/1989; libreta escolar original de Jorge Daniel Jofré expedido por “Escuela Hogar N°15” en 1991; comprobante original de Cheque de Inclusión Social de Eulogia Rodríguez de fecha 16/12/2003 y sobre CORREO ex ENCONTEL de fecha 5/7/1991 remitido al domicilio de la madre de los actores con destino Valle de Pancanta, lo que denota su permanencia en la zona en los años referidos.

Si bien se 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, con que se acredite el pago durante un tiempo razonable resulta suficiente cuando tal prueba puede ser complementada con otras significativas.

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).

Caber recordar sobre éste punto que 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 su madre y ellos mismos, 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*

Poder Judicial San Luis

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 Informativa oficio librado a SENASA cuya contestación obra en actuación digital DIGINI N° 23936021/23 de fecha 28/12/2023, de la que surge que los actores y su madre son productores agropecuarios; a EDESAL cuya contestación obra mediante actuación digital 24768896/24 en fecha 25/04/2024 de la que se desprende que según sus registros comerciales el suministro eléctrico NIS 1228731 medidor N° 505078838 se encuentra bajo la titularidad de RODRIGUEZ EULOGIA DNI 4.461.194 en el domicilio de Ruta 9 N° 10 Valle del Pancanta de la localidad de La Carolina desde el día 11/07/2008 (ver además facturas de servicio de energía eléctrica que acompaña como documental) y finalmente a la Secretaria Electoral Provincial de la que obra contestación en fecha 23/02/2024 en la que consta el domicilio de Sra. RODRIGUEZ EULOGIA, Dni 4.461.194, figura empadronada en el domicilio de Carolina S/N°, Localidad de Carolina, Depto. Pringles, Provincia de San Luis, la ciudadana Sra. JOFRE DEOLINDA DEL VALLE, DNI 28.140.399, figura empadronada en el domicilio de B°189 Viv. M:197 - Depto./Casa:6, Ciudad de La Punta, Depto. Pueyrredon, Provincia de San Luis y el ciudadano Sr. JOFRE JORGE DANIEL, DNI 29.880.565, figura empadronado en el domicilio de Carolina s/n, Localidad

de La Carolina, Depto. Pringles, Provincia de San Luis.

Prueba de Inspección ocular y reconocimiento judicial realizada por el Sr. Juez de Paz de la localidad, 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 la localidad de Valle de Pancanta, Partido La Carolina, Depto. Coronel Pringles, siendo el día 05 de septiembre de 2023 a las 09:00 horas en mi carácter de Juez de Paz Lego y en cumplimiento a lo requerido mediante OFICIO 22827149/23 contenido en OFR 382387/3 "OFICIO RELACIONADO JOFRE DEOLINDA DEL VALLE Y OTRO C/ HRABINA EDUARDO LUIS S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", en compañía del Sr. Daniel Jofre quien se encuentra debidamente autorizado al diligenciamiento del referido oficio me constituí en el domicilio indicado y procedo a efectuar la constatación ordenada. En primer lugar se observa que el inmueble consta de un corral para ganado ovino, cuatro construcciones que cada una consta de una cocina comedor un dormitorio y un baño, dos dormitorios y un baño, una cocina y una casita de recibo que cuenta de una sola habitación, respectivamente, cuenta con servicio de luz que es una bajada a nombre de la Sra. Eulogia Rodriguez, agua caliente mediante termo tanque solar, un camino de acceso en buen estado. Se visualizan animales, mas específicamente una majada de unas 30 ovejas aproximadamente. En segundo lugar respecto a los conlindantes, conforme manifestaciones del Sr. Jofre y plano de mensura que aporta se encuentran el Sr. Hrabina Eduardo Luis al oeste, en el limite este el Sr. Faustino Fernández y Roberto Olsina, al Sur Moira Débora Jonatone y Martin Andres Jonatone, al Norte la Sra. Rozana Nilda Gregori. Respecto a los cierres perimetrales están constituidos con pirca a excepción de los limites con los Sres. Olsina, Fernandez y Jonatone que están delimitados*

Poder Judicial San Luis

con alambre de seis hilos. Sin más que agregar se da por terminado el acto, firmando el Sr. Jofre en conformidad ante mi que doy fe...", de la que surge **que la antecesora y los actores 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 mencionar y advertir que la parte actora ha mencionado precisamente la fecha en que comenzó a poseer el inmueble su madre (año 1970) y luego ellos, 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 ha demostrado 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 promovida en autos; en su mérito, declarar que la Sra. DEOLINDA DEL VALLE JOFRE (DNI 28.140.399), y el Sr. JORGE DANIEL JOFRE (DNI 29.880.565) han adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del inmueble ubicado en Dpto. Coronel Pringles, Partido Totoral, Durazno y Carolina Ruta provincial N° 9 – Valle de Pancanta, Padrón 2045 – RECEPTORIA CAROLINA Matrícula 4-2587 – Rubro 6 – Asiento 1, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción: La Carolina, Cuadrante: C-3, Sección 7, Parcela 1, con una superficie de 8 ha, 5463,80m2 conforme Plano de Mensura N° 2/37/2021 cuyos límites y colindantes resultan LÍMITE NORTE: PADRÓN 09-1002041 A NOMBRE DE GREGORI ROSSANA NILDA D.N.I. 13842677 con domicilio en calle Lima N° 401-San Martín Mendoza. LÍMITE SUR: PADRÓN 09-408 A NOMBRE DE JOHNSTONE MOIRA DÉBORA D.N.I. 16397733 con domicilio en calle Laprida N° 1451 C.A.B.A, JOHNSTONE MARTÍN ÁNDRES D.N.I. 17485731 con domicilio en calle Moreno N° 351- Venado Tuerto Santa Fé y JOHNSTONE NANCY ELENA D.N.I. 20682641 con domicilio en calle Tomás Guido N° 71-Temperley Buenos Aires; PADRÓN 09- 2074 A NOMBRE DE FERNANDEZ FAUSTINO, no se determina el domicilio como así también tipo ni número de documento y OLSINA ROBERTO ANTONIO D.N.I. 7363283, no se especifica el domicilio y PADRÓN 09-2075 A NOMBRE DE RUIZ ROSA MARÍA D.N.I. 12303321, no se determina el domicilio. LÍMITE ESTE: PADRÓN 09-2075 A NOMBRE DE RUIZ ROSA MARÍA D.N.I.12303321, no se determina el domicilio; PADRÓN 09-1063783 A NOMBRE DE FERNANDEZ

Poder Judicial San Luis

HÉCTOR DANIEL D.N.I. 20137027 con domicilio en Barrio 157 Viviendas-Mzna. 345-Casa 09 de la Ciudad de San Luis y PADRÓN 09- 1056876 FERNANDEZ HÉCTOR DANIEL D.N.I. 20137027 con domicilio en Barrio 157 Viviendas-Mzna. 345-Casa 09 de la Ciudad de San Luis LIMITE OESTE: PADRÓN 09-2045 A NOMBRE DE HRABINA EDUARDO LUIS, no se determina domicilio como así también tipo ni número de documento, en contra del Sr. EDUARDO LUIS HRABINA (DNI 12.154.818).

2°) IMPONER las costas del proceso por su orden (Art. 68/69 del CPCC).

3°) 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.

4°) 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.

5°) 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.

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

REGISTRESE. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA y/o por 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 382387/22 - JOFRE DEOLINDA DEL VALLE Y OTRO C/ HRABINA EDUARDO LUIS S/
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Actuación: 400120 - 30293883/26 - SENTENCIA DEFINITIVA

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 27 páginas.

Fecha firma **11/05/2026 17:55**

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