

SENTENCIA N° 163/24.-

SAN LUIS, 7 de octubre de dos mil veinticuatro.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: "**AMAYA JOSE DAVID C/ MARTINEZ DE AMAYA NORA TERESITA Y OTRO SI PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**", EXP 288503/15, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

R E S U L T A:

I.- Que a fs. 180/184 comparece el Sr. **JOSE DAVID AMAYA, D.N.I. N°17.524.351**, con domicilio real en calle Pringles s/n de la localidad de Quines, Departamento Ayacucho, San Luis, a través de su abogado apoderado Dr. Héctor German Mendoza, y viene a interponer formal demanda de usucapión, tendiente a obtener título a su nombre del inmueble rural ubicado en el Departamento Ayacucho, Partido Luján, Lugar "Campo de los Prados de Santa María" con una superficie de 278 has. 0.262 m² individualizado según plano de mensura 7-21-09, confeccionado por el agrimensor Mauricio Aguil, de fecha 16 de diciembre de 2009.

Manifiesta que el referido inmueble afecta a dos padrones catastrales bajo los números setecientos dieciséis y seiscientos sesenta y tres de la Receptoría de Luján, con inscripción de dominio, en las proporciones informadas en plano de mensura y sus excedentes.

Sostiene que la presente tiende a obtener sentencia a favor de su mandante para que dicho inmueble se inscriba a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia, a cuyo fin se ordene a librarse oficio para tal acto.

Expresa que los demandados son: Damaso Barrera y/o sus herederos; David Amaya y/o sus herederos; Nora Teresita Martinez; Hugo Walter Amaya y Fabian Marcelo Amaya.

En el relato de los hechos dice que el campo de referencia tiene como titulares de dominio a los Sres. Damaso Barrera, David Amaya, abuelo del presentante, posteriormente la posesión continuó en cabeza del Sr. José Roque Amaya, padre del actor, al fallecimiento de este último

nombrado, la cónyuge supérstite Sra. Teresita Martinez con los coherederos, Walter Hugo Amaya y Marcelo Javier Amaya, quienes a través de una partición privada, resuelven dividir la fracción de campo de mayor dimensión, en tres fracciones de las cuales una de ellas, la que les asignada en el acuerdo de pre-adjudicación le corresponde a su representado Sr. José David Amaya, quien a través de la presente acción pretende regularizar su título, del bien objeto del presente del cual tiene su posesión efectiva desde hace más ocho años al presente, con más al tiempo que adquiere por accesión, de los años que poseyeran sus abuelos y padres, es decir, desde el trece de febrero del año 1984, fecha en que se hiciera cesión de derechos hereditarios de la sucesión de don David Amaya a favor de José Roque Amaya padre de su representado hasta el fallecimiento del mismo en año 2007, donde en forma personal toma posesión efectiva del bien objeto de litis, por lo que por el instituto de la accesión, hace ya treinta y un año de posesión efectiva, pacífica e incuestionable, ostentando su representado el título de dueño.

Expresa que durante el transcurso del tiempo mencionado su representado ha realizado innumerables mejoras que se probarán con la prueba documental acompañada y la que se rinda en el estadio procesal oportuno.

Aclara que se han realizado importantes mejoras como lo es la construcción de una vivienda rural, conexión del servicio de agua para riego por medio de acueducto, conforme servicio prestado por "San Luis Agua" con participación del gobierno de la Provincia de San Luis, pago de impuestos inmobiliarios, con constancias de pagos desde año 1965, 1996 y otras constancias de pago en igual concepto y los que en la actualidad se encuentran al día su pago y conforman la prueba documental de esta parte.

Ofrece prueba, consistente en Documental, Reconocimiento de firmas y contenido y pericial caligráfica en subsidio, testimonial, informativa e inspección ocular.-

En actuación Nº6565415/16 de fecha 19/12/2016 acompaña plano de mensura actualizado Nº7/185/16.

Mediante actuación Nº9862070/18 de fecha 27/08/2018 se ordena traslado de demanda, la que tramitará según las normas del proceso ORDINARIO (art. 330 del C.P.C.), en contra del SR. DAMASO BARRERA y/o

SUS HEREDEROS, SR. DAVID AMAYA y/o SUS HEREDEROS, SRA. NORA TERESITA MARTINEZ, SR. HUGO WALTER AMAYA, FABIAN MARCELO AMAYA y SR. DANIEL AMAYA. Se ordena la colocación del cartel indicativo.

Asimismo, en actuación Nº10267244/18 de fecha 19/10/2018 se ordena la publicación de edictos en el término de Ley.

II.- En actuación Nº12624502/19 de fecha 01/10/2019 se ordena correr traslado de la demanda promovida en decreto de fecha 27/08/2019 a los Sres. CLEMENTINA PINTOS, D.N.I. Nº 4.997.801, DANIEL WALTER AMAYA, D.N.I. Nº 20.166.222, GRACIELA MARYS AMAYA, D.N.I. Nº 20.133.440 Y SERGIO JAVIER AMAYA, D.N.I. Nº 26.320.854.

Mediante actuación Nº13466807/20 de fecha 14/02/2020 se presentan los Sres. CLEMENTINA PINTOS, D.N.I. Nº 4.997.801, DANIEL WALTER AMAYA, D.N.I. Nº 20.166.222, GRACIELA MARYS AMAYA, D.N.I. Nº 20.133.440 Y SERGIO JAVIER AMAYA, D.N.I. Nº 26.320.854 y contestan demanda, a través de su abogado apoderado Dr. Sergio Antonio Alvarez.

Niegan todos y cada uno de los hechos que señala en la demanda, salvo los que expresamente reconozca.

En los hechos manifiesta que desde ya formula formal oposición a la presente acción promovida por el Sr. José David Amaya, en armonía con las pruebas irrefutables adjuntas por el propio actor, esencialmente y determinante porque el inmueble que se pretende usucapir pertenece al haber o acervo hereditario de sus mandantes lo que debió haber obligado al actor a promover la misma acción pero por interversión del título, y además porque la superficie que se pretende usucapir, del instrumento privado de fs. 28/29, surge que padre de sus mandantes (ver cláusula tercero) le fue adjudicado en condominio con sus hermanos (entre ellos el padre del actor José Roque Amaya), de 950 hs., 39 áreas, 5 centíreas y sin que haya habido división de condominio (ver el art. 676 del C.P.C.C.) y las 278 has. 0.262 mts.2, objeto de esta acción forman parte del acervo hereditario indiviso, amén de no coincidir esa superficie denunciada con los informes del Registro de la Propiedad, máxime que aquellas 950 has., 30 áreas, 5 centíreas, dividido por tres (3) a cada uno de los hermanos (punto tercero de fs. 28 y vta.) les corresponde 316 has., 7966 mts.2, en cuyo caso momento de dictar sentencia,

deberá rechazar la demanda totalmente, con costas.

Explica, a efectos de esclarecer las distintas líneas sucesorias, que José David Amaya es hijo de José Roque Amaya, fallecido, quien a su vez es hijo del Sr. David Amaya, casado legalmente con la Sra. Carmen Leyes, ambos fallecidos, anticipando desde ya que respecto de esta última no existe proceso sucesorio alguno.

En síntesis, señala que David Amaya es el abuelo común de sus mandantes y del actor, y el padre de sus poderdantes es Damián Amaya, hermano del padre del actor, José Roque Amaya.

Sobre la inconciencia de superficie, dice que si bien este no es el argumento central de la oposición a la demanda del actor, hace notar que conforme al Oficio judicial N°11653528/19, presentado en el Registro de la Propiedad Inmueble el día 5 de junio de 2019, allí se da cuenta que las superficies que figuran en el plano tendiente a esta acción N°7/21/09, no coinciden en ningún caso con las inscripciones registrales, de modo especial las que se señalan en los puntos 1), 2) y 3) del informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

Señala: a) la inscripta al Tomo 20 del Dpto. Ayacucho, Folio 55, N°2478 (inscripción segunda) y allí surge que “regisran derechos indivisos a nombre de David Amaya” que es abuelo del actor José David Amaya, y da cuenta de una superficie de 78 has. 3500 mts², b) la inscripción al Tomo 18 del Dpto. Ayacucho, Folio 343, N°2301, que son “derecho indivisos” de un Sr. Pedro Marcelino Moyano, constando de una superficie de 494 has. 8272 mts.² y como tal inscripción continúa al Tomo 41 del Dpto. Ayacucho, Folio 458, N°2301 y aquí se esta en presencia de “derechos indivisos a nombre de David Amaya sobre una superficie de 450 has”, destacando que esos derechos indivisos también pertenecen al abuelo del actor Sr. David Amaya (que ha fallecido y ya había presentado la declaratoria de herederos; c) la inscripta al Tomo 14 (Ley 3236) del Dpto. Ayacucho, Folio 391, N°10301 que también refiere a “derechos indivisos” esta vez a nombre de José Roque Amaya, que es el padre del actor y que tiene una superficie de 225 has. Indivisas más 58 has 74 mts².

Sostiene que, tratándose tanto del abuelo como del padre del actor, no solo que no coinciden las superficies de dicho informe dominial del

Registro con la pretensión de la demanda (ver fs. 80), sino que esencial y determinantemente para el rechazo de esta acción es que en todos los caso se está en presencia de derechos indivisos y fundamentalmente porque forman parte del haber hereditario del Sr. "David Amaya y/o sus herederos", que es el abuelo no solo del actor sino que también lo es de sus poderdantes, razón por la cual el inmueble que se pretende usucapir se trata de un bien de dicho acervo hereditario insusceptible de ser objeto de una usucapión común, cuando en rigor, y habida cuenta que los herederos ipso iure entran en posesión de los bienes hereditarios (art. 2277 del C.C. y Com.) por interversión del título.

Destaca que en definitiva, las inscripciones dominiales que figuran en el plano N°7/21/09 obrante a fs. 207 no coinciden con los informes emitidos por el Registro de la Propiedad Inmueble.

Por otra parte expresa que tanto el actor José David Amaya como sus hermanos Sr. Hugo Walter Amaya y Fabián Marcelo Amaya, después de la muerte del padre, hacen un "Acuerdo PreAdjudicación de Bienes por partición hereditaria", donde también figura la madre Sra. Nora Teresita Martínez de Amaya, y lo hacen sobre los derechos posesorios del padre del actor, pero esos derechos posesorios le corresponden también a los hermanos del padre del actor (sus herederos), de modo especial al Sr. Damián Amaya, padre de sus poderdantes, de manera tal que se están preadjudicando bienes inmuebles que forman parte del patrimonio que dejó en herencia el abuelo de su mandante y que se dividieron en 3, destacando que según fs. 10 vta/11 cada una de las superficies sí coinciden con la que figura en la demanda, es decir, 278 has. 0.262 mts².

Alega que observa como notoria irregularidad es que ese "Acuerdo PreAdjudicación de bienes por partición hereditaria", legalmente le corresponde a todos los herederos del Sr. David Amaya, es decir, a los abuelos tanto del actor como de sus poderdantes, incluso el propio actor lo admite explícitamente en el capítulo IV de fs. 180 vta., lo que significa en términos más claros y entendibles que, en definitiva, se pretende obtener por usucapión bienes inmuebles del abuelo de sus poderdantes y estos en derecho de representación de su padre pre muerto Sr. Damián Amaya, han quedado absolutamente excluidos de esos inmuebles respecto de los cuales son herederos legítimos y declarados (ver declaratoria de herederos de David

Amaya).

También manifiesta que el actor debió adjuntar en la prueba documental de la demanda un “estudio de dominio”, inexistente en autos, máxime que ello es una exigencia legal ineludible conforme el art. 908, letra b) del CPCC, y allí refiere explícitamente que ello debió haber sido acompañado con el “escrito inicial” (ver fs. 180/184), es decir, el “estudio de antecedentes sobre la titularidad del dominio” extremo y omisión de relevancia jurídica determinante, que torna ineficaz e improcedente la acción intentada. Y se debe tener presente que de la documental que se acompañó y de los informes del Registro agregados a la causa, es evidente que se pretende adquirir por prescripción veinteañal, un inmueble que forma parte del acervo hereditario del abuelo de sus poderdantes y del actor Sr. David Amaya y si ello no bastare deberá rechazarse la demanda porque, además como lo dije más arriba, se pretende lograr el objetivo sin que se haya efectuado la división del condominio del instrumento privado de fs. 28/29.-

Añade que tal como surge del capítulo “IV Hechos” de la propia demanda, el actor dice que el campo de “referencia”, es decir el que es objeto de esta acción “...tiene como titulares a los Sres. Damaso Barrera, David Amaya, abuelo del presentante, posteriormente la posesión continuó en cabeza del Sr. José Roque Amaya, padre del actor...”. Y sostiene que hay un reconocimiento explícito de que lo que se pretende usucapir es un inmueble que pertenece al haber hereditario también del Sr. David Amaya, que es el abuelo de sus mandantes y abuelo del promoviente de la usucapición, razón por la cual debe tener presente que hay un reconocimiento explícito que, incluso legalmente no hacía falta señalarlo porque con la muerte del causante, sus herederos entran por imperio legal automáticamente en la posesión de la herencia.

Funda en derecho y peticiona que declare la cuestión como de puro derecho, esencial y determinantemente porque el inmueble que se pretende usucapir pertenece al haber o acervo hereditario de sus mandantes que se encuentran en estado de indivisión.

En actuación N° 17667643/21 de fecha 07/10/2021 se abre la causa a prueba, y la misma fue proveída en actuación N°17764100/21 de fecha 20/10/2021 obrante en CPA 288503/1.

Mediante decreto de fecha 7 de agosto de 2023 se ordenó la clausura del proceso.-

En actuación Nº 24439067 de fecha 18/03/2024, se dicto Interlocutorio de fecha 18 de marzo de 2024 (MMP)

En actuación Nº22639630/23 de fecha 31/07/2023 obra informe de secretaría.

En fecha 17/05/2024 se ordenan autos para dictar sentencia definitiva, providencia que se encuentra firme y consentida (V. notificada ministerio legis).-

Y CONSIDERANDO:

I.- Como es sabido quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar la posesión en el **corpus** y el **animus**, conforme lo establecen los artículos 1899 y cc.y ss. del Código Civil y Comercial.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 1928 del Código Civil y Comercial, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del *corpus* y el *animus* sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En todos los casos la prueba está a cargo de quién pretende usucapir. En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el Código Civil, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del *corpus* y el

animus sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

II.- En segundo término, se advierte que de las constancias de autos y las afirmaciones vertidas en demanda, surge la legitimación activa de la parte actora (en base a la documental aportada, y que se encuentra adjuntada en autos (V. cargo FS. 185/186).-

III.- Que en el caso subjudice, se plantea la aplicación del Instituto de “accesión de posesiones”, debiendo aclarar que dicho instituto se encontraba regulado y reconocido en nuestro derecho por el Código de Vélez en los arts. 2474 al 2476 y conc. del C.C., y que actualmente es admitido como “Unión de Posesiones” (Art. 1901 CCyC), debiendo subrayarse que, con respecto a su reconocimiento, debe ajustarse a los principios que doctrina y jurisprudencia han fijado especialmente:

Art. 1901 CCyC: (Unión de posesiones). “El heredero continúa la posesión de su causante.

El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico”.

Para que la unión u accesión de posesiones opere, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucedido, porque, en su defecto, la condición de suceder invocada desaparece y sólo se tendrán dos posesiones distintas.

Para que la posesión del sucesor a título singular pueda unirse a la de aquel de quien la recibió es necesario que ninguna de las dos sea viciosa.

En cuanto a la carga probatoria se ha resuelto que: “Quien pretenda unir a su propia posesión la ejercida por presuntos antecesores debe acreditar no solamente el hecho de la posesión suya y la de

aquellos, sino el vínculo jurídico que permita establecer que entre uno y otro poseedor existió un lazo de sucesión de continuidad - por sucesión universal o singular - o, como dice la ley, que procedan la una de la otra". Probada la posesión antigua y la actual existe una presunción hominis de que se ha poseído en el tiempo intermedio.

Si los accionantes por usucapión son cessionarios de la anterior poseedora del inmueble, (como en el caso en estudio), debe examinarse necesariamente la prueba sobre la existencia de los actos posesorios realizados por la segunda y luego, por su causahabiente, pues la razón para explicar la accesión de posesiones previstas en el ex art. 4005 del C.C. - que son distintas y separables entre si - es la de que el autor traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el prescribiente puede completar el tiempo requerido para la prescripción a su favor.- (Cfr. SAIJ - SUMARIO DE FALLO. 21 de Mayo de 2008 -Id SAIJ: SU50007788).-

IV.- Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en decreto de fecha 07/10/2021 y las que, posteriormente fueran producidas en estos actuados:

Prueba parte actora:

1.- DOCUMENTAL RESERVADA: La que se encuentra reservada en Secretaría y que para este acto tengo ante mi vista (V. Cargo de fs. 185/186), consistente en:

-Un sobre con: copia de poder general, copia de D.N.I del Sr. Amaya José David, copia certificada de acta de constatación judicial en 9 fs., declaración jurada, recibo de pago de limpieza, plano 7/21/09, copia certificada de partición privada de bienes en sucesión de David Amaya, copia certificada de escritura N°38 de Cesión de Derechos y Acciones, boletas de impuesto inmobiliario 23 fs., estado de deuda de Rentas al 17/12/09, estado de deuda de Rentas al 17/12/12, Régimen Especial de Facilidades de Pago de Rentas, seis copias certificadas de boletas impuesto inmobiliario, cinco copias certificadas de boletas de contribución especial inmuebles rurales, once copias certificadas de boletas impuesto inmobiliario, once boletas de impuesto inmobiliario, estado de deuda al 12/03/2012, estado de deuda al 17/12/2009,

situación al 17/04/2012 en Contribución Especial sobre Inmuebles Rurales, Régimen especial de facilidades de pago Resolución 24-DPIP-2010 en 6 fs., 3 boletas de inmobiliario facilidad de pago, una boleta de impuesto inmobiliario, una boleta Contribución Especial sobre Inmuebles Rurales Fac. de Pago, dos boletas de Inmobiliario Facilidad de Pago, once copias certificadas de boletas de impuesto inmobiliario, cinco copias certificadas de boletas de Contribución Especial sobre Inmuebles Rurales, seis copias certificadas de boletas impuesto inmobiliario, estado de cuenta crédito fiscal WIFI-PC Familiar (Sec. Público) a nombre de Sra. Andino Julia Elena en 7 fs., solicitud de imputación de crédito fiscal WIFI, copia de estado de cuenta crédito fiscal WIFI-PC Familiar (Sec. Público) a nombre de la Sra. Andino Julia Elena, copia certificada de liquidación de deuda de impuesto inmobiliario en 16 fs., copia certificada de Resolución N°2133 SLASE-2015, certificado de avalúo (nom. Tributaria N°18-663), certificado de avalúo (nom. Tributaria N°18-716), tres informes de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble (presentación N°1644, N°21056 y n°21057), copia de declaratoria de herederos en autos "AMAYA JOSE ROQUE S/ SUCESION AB INTESTATO" EXP 9307/7 y copia certificada de acuerdo pre-adjudicación de bienes por partición hereditaria en 5 fs.

2- Documental e instrumental obrante en autos :

- Plano N° 7/21/09 confeccionado por el Ing. Agrimensor confeccionado por el agrimensor Mauricio Aguil, de fecha 16 de diciembre de 2009 (V. fs. 26).
- copia de D.N.I del Sr. Amaya José David,
- copia certificada de acta de constatación judicial en 9 fs.,
- declaración jurada, recibo de pago de limpieza,
- plano de mensura N° 7/21/09,
- copia certificada de partición privada de bienes en sucesión de David Amaya,
- copia certificada de escritura N°38 de Cesión de Derechos y Acciones,
- copia certificada de Resolución N°2133 SLASE-2015,
- certificado de avalúo (nom. Tributaria N°18-663),
- certificado de avalúo (nom. Tributaria N°18-716),
- tres informes de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble (presentación N°1644, N°21056 y n°21057),

- copia de declaratoria de herederos en autos "AMAYA JOSE ROQUE S/ SUCESION AB INTESTATO" EXP 9307/7 y
- copia certificada de acuerdo pre-adjudicación de bienes por partición hereditaria en 5 fs.
- Nuevo Plano de mensura N° 7/185/16, (V. actuación N° 6565415/16 de fecha 19/12/2016).-
- Estudio de Titulo de Dominio (Art. 908), de fecha 09/11/2017) realizado por el Ingeniero Agrimensor Claudio Edgar Ortiz (V. actuación 8218568/17 de fecha 13/11/2017)

Cabe tener presente con relación a esta materia, al respecto ha señalado la jurisprudencia: "...el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie." Cám. Apel. Civil y Com. Mercedes, Sala II, 6 de abril de 1979, "Mandroy; María C. c/Semerism Héctor F. Y otro", ED. 82- 447 (caso 31.835), Pág. 449, obra: *PREScripción Luis Moisset Espánés*- Ed. Advocatus.-

Seguidamente, expresa que: "...en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión: de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples, imperfectas, es decir que aisladamente no hace prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto lleva al juzgador a un pleno convencimiento" Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2º, 14 defebbrero de 1984, "Vlasic o ulasich, P.", Zeus, t.

3.- TESTIMONIALES:

Surge que en actuación AD N° 18524564/22 de fecha 17/2/2022, obra constancia de realización de audiencia en la presente causa, donde prestaron declaraciones testimoniales los Sres.:

- ALDO OSCAR GODOY,
- MARCELO JOSE ROSALES
- MARCIAL VEGA:

Que los mismos son contestes y coincidentes con las

manifestaciones efectuadas por la parte actora en el escrito de demanda, y confirman la efectiva y pacífica ocupación del inmueble por parte del Actor, afirmando que hace más de 30 años poseen el inmueble que era de los padres de José Amaya, el que le compra a su hermano y luego hereda el nieto David Amaya (actor), quien es quien después de la muerte de su padre, desde el 2007 lo posee, sin que haya sido molestado por el mismo, destinándose a la crianza a la crianza de animales (gallinas), cortes de leña con máquina, y realizado mejoras en la casa y ampliaciones, parquizados con plantas ornamentales y frutales.-

4.- Constatación Judicial: En actuación digital Nº 18143441/21 de fecha 6/12/2021 (OFR 288503/18), el Sr. Juez de Paz de Lujan adjunta oficio, adjuntando Acta de Constatación Judicial realizada en fecha 06/12/2021, y se agrega fotos.-

Que de la lectura del acta referida se infieren dos cuestiones: a. que los actores han dado publicidad a sus actos posesorios con la colocación del debido cartel y b: que se corroboran los actos posesorios, como en el inmueble detallado, todo lo cual se verifica también a través de las fotografías adjuntas por la Juez de Paz de Lujan, constatándose en el inmueble rural denominado “Campo Los Prados de Santa María” de esta Jurisdicción, la presencia del actor Señor José David Amaya, DNI. Nº: 17.524.351, quien manifiesta ser el propietario del lugar.

Específicamente se constata que: “*se trata de un campo virgen con pastura natural, dedicado a la cría de ganado vacuno, con todas las instalaciones aptas para el manejo de la hacienda, tales como corrales, represas, bebederos, bretes, cargadores y lotes y/o cuadros delimitados con alambrado para separar los animales; observándose aproximadamente unos cincuenta animales vacunos de la raza “pampa”, todos con la marca y señal del Sr. Amaya; hay una pileta de material llena con agua y conectada al acueducto del Norte (que viene desde el dique de Luján), también se observa un gallinero grande con varias aves de esta especie. Situado en el casco de este establecimiento rural, se constatan dos viviendas una principal construida con material de block, revocada, con techo de chapa, con sus respectivas aberturas colocadas, unas de madera y otras de chapa, con instalación de agua fría y caliente con termotanque a leña, se observa una galería cubierta y la*

construcción de una churrasquera, también cuenta con electricidad, generada con una pantalla solar, todo alrededor parquizado con plantas de sombra y árboles autóctonos de la zona, frutales y plantas de jardín, toda esta parte se encuentra muy bien cuidado y mantenido pero claramente se denota una antigüedad de mucho más de veinte años. Hay una segunda construcción del mismo material que la detallada, pero sin revocar, apta para ser habitada. A unos cincuenta metros de estas construcciones se observa, una maquina cortadora de leña con su respectivo motor y gran cantidad de leña cortada y picada. Este campo se encuentra cerrado en sus cuatro costados con postes firmes, separadores de madera y cinco hebras de alambre en buen estado de mantenimiento..."

5.- Estudio de Titulo:

Estudio de Titulo de Dominio (Art. 908), de fecha 09/11/2017) realizado por el Ingeniero Agrimensor Claudio Edgar Ortiz (V. actuación digital N° 8218568/17 de fecha 13/11/2017), mediante el cual se informa sobre los títulos afectados por el Plano N° 7/185/16 aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales en Fecha 22/11/2016 de la propiedad ubicada en e] Dpto. Ayacucho, Partido de Quines, lugar denominado "Prados de Santa María", Pcia. de San Luis, señalando que la Propiedad está afectando a dos fracciones de campo:

- Primera Propiedad: Inscripto en el Registro General de la Propiedad al Tomo 20 de Ayacucho Folio 155 N° 2478, de Fecha: 13/03/1931, empadronada en la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 716, Receptoría Luján, a nombre de Lindor Pereira con una Superficie de 78 ha 3500,00 mz a esta fracción el Plano 07-185-2016 la afecta parcialmente en 70 ha 3500 m2.-

- Segunda Propiedad; Inscriptas en el Registro General de la Propiedad de la siguiente forma; esta propiedad está compuesta por varias inscripciones que son:

- A) Tomo 18 de Ayacucho Folio 343 N° 2301, de Fecha: 31/04/1954.
- B) Tomo 41 de Ayacucho Folio 458 N° 2301 , de Fecha: 27/03/1957.
- C) Tomo 41 de Ayacucho Folio 460 N° 2301,

de Fecha: 12/03/1962.

- D) Tomo 14 (Ley 3236} de Ayacucho Folio 391 N° 19301, de Fecha: 07/08/1984;
 - Empadronadas en la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 663, Receptoría Luján, - Todas estas inscripciones A, B, C y D, representan a una sola propiedad por ello tiene un solo N° de Padrón. al cual se la afecta parcialmente en 207 ha 6762,00 m2.

En la Inscripción A) en la Sucesión de Cecilio Moyano hereda esta Fracción de campo Don Pedro Marcelina Moyano, con una Superficie de 450 ha.-

En la inscripción B) Don Pedro Marcelino Moyano les vende a los Sres. David Amaya y Salvador Amaya -

En la inscripción C) el Sr, Salvador Amaya le vende la totalidad del derecho indiviso que tienen y les corresponde de una Superficie de 225 ha, a los Sres. José Abdón González y Ramón Rosas González. -

En la Inscripción D) el Sr, José Abdón González y Ramón Rosas González le venden sus derechas indivisos equivalentes a una Superficie de 225 ha al Sr. José Roque Amaya,-

Los propietarios del campo de 450 ha, cuyo Padrón N° 663 en la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, Receptoría Luján, quedan a nombre de: David Amaya, inscripta en el Apartado B} en Fecha 23/03/1957; y el Sr. José Roque Amaya inscripto en el Apartado D) en Fecha 07/08/1984.-

6.- Informativa: a través de las contestaciones de:

* OFICIO a DPIP área catastro: N° 18357717/22 de fecha 17/1/2022.

* OFICIO al REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS, AD. 24835084/24 de fecha 07-05-2024

* OFICIO a la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO Y TIERRAS FISCALES, AD. 24907759 de fecha 16-05-2024

B- Prueba parte demandada:

1.- Documental: No presenta prueba documental, ni tampoco ofrece otro medio de prueba (V. actuación 13466807/20 de fecha 14/02/2020).-

IV.- VALORACION DE LAS PRUEBAS:

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora (Sr. JOSE DAVID AMAYA) ha acreditado los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción del actor, de buena fe, sin vicios, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por las actoras, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. **1899 cc y ss del C.C. y C.**

Que ello es así, ya que se infiere, de la publicidad efectuada en sus actos, que la ocupación ha sido pública, pacífica e ininterrumpida desde su adquisición de la propiedad, y se cotejan los actos posesorios descriptos en la demanda.

Que surge de las declaraciones testimoniales de los testigos ofrecidos por la actora (Sres. Aldo Oscar Godoy, Marcelo José Rosales y Marcial Vega), que en forma coincidente, afirman que el inmueble era de los padres de José Amaya, el que le compra a su hermano y luego hereda el nieto David Amaya (actor), quien es quien después de la muerte de su padre, desde el 2007 lo posee, sin que haya sido molestado por el mismo, destinándose a la crianza a la crianza de animales (gallinas), cortes de leña con máquina, y realizado mejoras en la casa y ampliaciones, parquizados con plantas ornamentales y frutales.-

Que ello se corrobora a través de las distintas pruebas producidas por la parte actora que acreditan que a dicho inmueble lo poseen desde el año 1984 y desde esa fecha empieza a hacer actos posesorios sobre el mismo.

Que se verifica de la documental agregada por la parte actora que el inmueble de referencia tiene como titulares registrales de dominio a los Sres. DAMASO BARRERA Y DAVID AMAYA (este último, abuelo del actor y de los demandados), no obstante, la posesión se evidencia en cabeza del Sr. José Roque Amaya, padre del actor. También existe constancia que al fallecimiento de este último, su cónyuge supérstite, Sra. Teresita Martínez, junto con los coherederos Walter Hugo Amaya y Marcelo Javier Amaya, dividen

la fracción de campo de mayor dimensión en tres partes mediante una partición privada, de la cual, una de estas fracciones, le fue asignada en el Acuerdo de Pre-adjudicación, al actor Sr. José David Amaya, quien, a través de la presente acción, intenta regularizar su título sobre el bien objeto de este proceso, del cual tiene posesión efectiva desde la muerte de su padre, o sea desde el año 2007. Tratándose de una unión de posesiones, cabe destacar que su derecho se amplía a los años de posesión que tuvieron sus abuelos y padres, denunciando como inicio de la posesión, desde el trece de febrero de 1984, fecha en que se realizó la cesión de derechos hereditarios de la sucesión de don David Amaya a favor de José Roque Amaya, padre de su representado, hasta el fallecimiento de este último en 2007. Tomando desde entonces, - según la prueba producida en autos- la posesión efectiva del bien objeto de litis, lo que le otorga, a través del instituto de la accesión, más de treinta años de posesión efectiva, pacífica e incuestionable, ostentando así el título de dueño.

Que igualmente obra prueba compuesta suficiente, de la cual surge la existencia de actividad productiva del actor en el inmueble objeto de litis desde el año 1984 y hasta la actualidad.

También de las testimoniales e inspección ocular se puede corroborar que la parte actora ha ejercido a través de actos materiales el *corpus*, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el *animus domini* y el *corpus*, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida, que superan los veinte años.

Las mejoras realizadas en la propiedad objeto del presente litigio, que son afirmadas por la parte accionante, tienen sustento documental, conforme a la constatación judicial efectuada por el Sr. Juez de Paz de Luján, por lo que estimo como relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo con fecha 06/12/2021 (V. actuación 8143441/21 de fecha 6/12/2021).-

Con la prueba documental aportada y testimoniales rendidas, se acredita la veracidad del relato del promoviente, en cuanto a que ejercen la posesión del inmueble objeto de esta litis, como verdadero dueño.

Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 1899 del Código Civil y Comercial, encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas.-

Que igualmente, el estudio de Título de Dominio (Art. 908), de fecha 09/11/2017, realizado por el Ingeniero Agrimensor Claudio Edgar Ortiz (v. actuación digital N° 8218568/17 de fecha 13/11/2017), precisa efectivamente los títulos afectados por el Plano N° 7/185/16, aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 22/11/2016, de la propiedad ubicada en el Dpto. Ayacucho, Partido de Quines, en el lugar denominado “Prados de Santa María”, Pcia. de San Luis. Se señala que la propiedad está afectando a dos fracciones de campo, cuya conclusión es la siguiente: como podrá observar, los propietarios de la segunda propiedad son David Amaya, inscripto en el Tomo 41 de Ayacucho, Folio 458, N° 2301, de fecha 27/03/1957, con un derecho indiviso de 225 ha; y José Roque Amaya, LE N° 6.800.612, inscripto en el Tomo 14 (Ley 3236) de Ayacucho, Folio 391, N° 19.301, de fecha 07/08/1984, con un derecho indiviso de 225 ha, lo que hace una superficie total de 450 ha. El total de la fracción, de acuerdo al Plano 07/185/2016, se afecta parcialmente en 207 ha 6762 m². Todo lo cual coincide con lo informado por el Registro de la Propiedad Inmueble Oficio de fecha 24/04/2024 (actuación AD 24835084/24 de fecha 07-05-2024).-

A modo de conclusión, se puede decir, que el caso subjudice, se centra en la propiedad de un inmueble que originalmente pertenecía a los abuelos de los actores y demandados, DAVID AMAYA y CARMEN LEYES de AMAYA, quienes tuvieron tres hijos: JOSÉ ROQUE AMAYA, IBAR AMAYA y DAMIÁN AMAYA. Que, tras el fallecimiento de David Amaya en 1984, los herederos, junto con su esposa Carmen, acordaron la partición de bienes. Que en fecha catorce de Octubre de 1.987, en la localidad de “El Colorado” Provincia de Formosa , el matrimonio compuesto por los señores DAMIAN AMAYA y CLEMENTINA PINTOS, realizan una Cesión Onerosa de Derechos Hereditarios en favor del señor JOSE ROQUE AMAYA y su esposa NORA TERESITA MARTINEZ, formalizándose dicho acto jurídico por ante el señor Juez Roberto Menéndez, cumpliendo con las formalidades de fecha cierta y certificación de firmas, con el compromiso de otorgar ESCRITURA PUBLICA por parte del señor DAMIAN AMAYA, lo cual no se

cumplió.- Se aclara que si bien eran derechos indivisos, se otorgaba plena posesión del mismo , por lo que desde ese momento, se tomó posesión por parte del padre del actor JOSE ROQUE AMAYA, (de manera que se interviene el titulo) con pleno conocimiento del señor Damián Amaya y su esposa Clementina Pinto.-

Cabe aclarar, que, si bien en este proceso se denunció como hecho nuevo el descubrimiento del documento, es preciso subrayar que, en un juicio sucesorio relacionado, en audiencia de fecha SIETE de julio de dos mil veintidós, los demandados Clementina y sus hijos reconocieron formalmente el contrato de cesión.

Efectivamente, dicha circunstancia se verifica a través de la constatación de los autos caratulados: AMAYA DAVID S/ SUCESION AB INTESTATO "Expte. 248125/13, que tramita por ante el Juzgado Civil, Comercial y Ambiental Nº 4 de San Luis, que fueran ofrecidos como prueba instrumental, habiéndose puesto dichos autos en visibilidad, su tramitación fue constatada y evaluada en los términos del art. 376 bis del CPC a través del sistema IURIX por este Sentenciante.-

376 Bis CPC: "Cuando las constancias del expediente en trámite ofrecidas como prueba se encuentren digitalizadas en el sistema de gestión informática, se dejará constancia de dicha circunstancia y el Juez accederá a las mismas, para su evaluación a través de los medios electrónicos de consulta en línea, sin necesidad de requerir la remisión".-

Este reconocimiento judicial, efectuado en aquel expediente señalado, constituye un elemento clave para resolver la presente controversia, aun cuando el planteo de hecho nuevo haya sido desestimado por las razones expuestas en el Interlocutorio de fecha 20 de marzo de 2023

En consecuencia, este reconocimiento judicial resulta suficiente para rechazar la oposición de los demandados y aceptar la prescripción adquisitiva a favor del actor, quien, según se desprende de las pruebas aportadas, ha poseído el inmueble de manera ininterrumpida durante más de 35 años

Que por su parte **los demandados**, por el contrario, no ofrecieron prueba a efecto de probar las afirmaciones formuladas en la contestación de demanda, por lo que la presentación de los demandados

Clementina Pintos, D.N.I. Nº 4.997.801, Daniel Walter Amaya, D.N.I. Nº 20.166.222, Graciela Marys Amaya, D.N.I. Nº 20.133.440 y Sergio Javier Amaya, D.N.I. Nº 26.320.854, en nada neutralizan las pruebas producidas por la parte actora, ya que solo se limitaron a presentarse en el Proceso, sin ofrecer ninguna prueba convincente para la resolución del presente proceso. (V. Informe actuarial de fecha 31-07-2023), entendiendo en consecuencia, que la parte demandada no ha logrado probar los extremos denunciados, ni sus afirmaciones realizadas en la contestación de demanda, lo que surge del análisis de la prueba producida por dicha parte.

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas cumplidas en la causa, es posible advertir que el actor ha realizado actos materiales en el inmueble (corpus), que acreditan la posesión del mismo por más de 20 años, cumplimentando los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, demostrando ante la comunidad en donde desarrolla sus actividades, su comportamiento como dueño de la propiedad, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el *animus domini* y el *corpus*, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida por parte del accionante –Sr. JOSE DAVID AMAYA-, llevándose ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “*animus domini*” ejercida por el peticionario respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 y cc del CC y CN, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

V.- INICIO DEL CÓMPUTO DE LA PRESCRIPCIÓN

ADQUISITIVA:

En cuanto al inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva, este se determina a partir del inicio de la posesión. Al respecto el Artículo 1914 del Código Civil y Comercial establece que si media Título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título.

Ahora bien, en el caso que se analiza, a los fines del cumplimiento de lo ordenado por el Art. 1905 CCyC, corresponde tener

presente en primer lugar, que en autos

Se ha acreditado la realización de actos posesorios desde el año 1987, fecha en que los Sres. DAMIAN AMAYA y CLEMENTINA PINTOS hicieran “Cesión Onerosa de Derechos Hereditarios” a favor de JOSÉ ROQUE AMAYA padre del actor, quien comenzó la posesión del inmueble hasta la fecha de su fallecimiento en el año 2007, donde el actor JOSE DAVID AMAYA continua en forma personal la posesión efectiva del bien objeto de litis, (por el instituto de la accesión) hasta la actualidad, por lo que atento a ello, y de acuerdo con las demás pruebas producidas en autos, corresponde admitir la acción de usucapión y declarar el **14 de octubre de 1987** como fecha de inicio del plazo de prescripción. Esta determinación se basa en el cumplimiento del artículo 1905 del Código Civil y Comercial, el cual, al ser de carácter procesal, se aplica de forma inmediata (CNCiv., sala L, 12-11-2015,"Villegas, Eva Vitalina c/Rossi de Torroba, María Isabel y otro s/Prescripciónadquisitiva", Rubinzel Online, RC J 794/16; CCCom. de Gualeguaychú, sala 1,26-8-2015, "Alessandri, Ernesto Heberto c/Vergara, Juan Pablo s/Usucapión",Rubinzel Online, RC J 6344/15).

En conclusión, corresponde declarar que la adquisición del dominio por prescripción veinteañal se encuentra operada desde el **14/10/2007**, momento en el cual el accionante adquiere el dominio al transcurrir el plazo legal de veinte años, cuyo inicio se cuenta desde el **14/10/1987**, aunque es importante destacar que la Sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al momento en que se inició la posesión (Art. 1905, 2do parr. in fine CCyC).

Con relación a las costas, atento las constancias de autos, corresponde sean impuestas a los demandados perdidos.

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada;

F A L L O :

1º) **HACIENDO LUGAR** a la demanda en todas sus partes. En su mérito, **DECLARO** que el **JOSE DAVID AMAYA, D.N.I. N°17.524.351**, ha adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del C.C.y C.N.) la titularidad del dominio del Inmueble rural ubicado en el

Departamento Ayacucho, Partido Luján, Lugar “Campo de los Prados de Santa María” con una superficie de 278 has. 0.262 m² individualizado según plano de mensura original N° 7-21-09, confeccionado por el agrimensor Mauricio Aguil, de fecha 16 de diciembre de 2009; y **Plano de mensura N° 7/185/16** (Actualizado), registrado en la Dirección de Catastro el día 22 de Noviembre de 2016 realizado por la Ing. Geógrafo María de las Mercedes Mor; cuyas demás referencias, datos, y medidas obran detallados en dicho plano.-

Que, al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor del actor desde el **14/10/1987**.-

2º.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DELA PROPIEDAD INMUEBLE a los fines de inscribir el inmueble detallado supra, observándose los recaudos y exigencias de lastécnicas registrales vigentes; dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.

3º.- Imponiendo las costas a los demandados vencidos (Art. 68 C.P.Cvs.).-

4º.- Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales intervenientes acrediten en autos su condición tributaria ante la A.F.I.P. e inscripción ante la D.P.I.P.-

5º.- Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.-

HÁGASE SABER, dese copia, protocolícese.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA. -

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 1 DE S.L.