

EXP 252465/13

"LUCERO RAMIREZ MARISA DANIELA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA "

SENTENCIA DEFINITIVA N° 220 /2024

San Luis, veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "**LUCERO RAMIREZ MARISA DANIELA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**", EXP **252465/13**, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA:

Que mediante actuación obrante a fs. 5/8 vta. se presenta el Dr. Elias A.E. Rachid (H), como apoderado de la señora MARISA DANIELA LUCERO RAMIREZ, D.N.I. N° 28.184.612, viene a promover demanda de posesión veinteañal del inmueble que a continuación se describe, y solicita que a tenor de las razones de hecho y derecho que a continuación se expondrán haga lugar a la misma teniendo por adquirido el dominio del inmueble a favor de la Sra. Lucero Ramirez, en los términos del art. 4015 y concordantes del CC.-

En los hechos manifiesta del inmueble objeto de posesión que, el padre de su mandante, Sr. Anacleto Lucero, adquirió el inmueble ubicado en el Partido de Chosme, Departamento Juan Martin de Pueyrredón, en el lugar denominado Jarilla.

Que el inmueble, según consta en el título adjunto fue adquirido al Sr. José Luis Quevedo mediante documento privado el 21 de mayo de 1976 quien a su vez lo había adquirido al Sr. Antonio Puebla, conforme consta en el instrumento de cesión adjunto y en la documental que se ofrece como prueba en autos.

Señala que es necesario aclarar que el inmueble poseía inicialmente una superficie de 1095 hectáreas, 5.700 metros cuadrados, de acuerdo al plano N°8.623 efectuado por el agrimensor Juan S. Tripoli con fecha 5 de junio de 1974 solicitado por quien vendiera el inmueble Sr. José Luis Quevedo, pero atento a que la misma se encuentra en una fracción de

hectáreas sujeta a posesión veinteañal por parte de los Sres. Santos y Ramon Bautista Molina en una superficie de 337 hectáreas aproximadamente, la presente posesión se hace sobre el resto del inmueble que no tiene títulos discutidos.

Sostiene que conforme plano de posesión que se acompaña N° 1/547/10 tramitado por el agrimensor Mauricio Aguil y suscripto por la agrimensora María Inés Martín de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 04/11/2010, el inmueble cuyos derechos posesorios son objeto del presente proceso consta de los siguientes datos: Consta de una parcela, denominada A según el plano precitado, con una superficie de 758 hectáreas, 2073 metros cuadrados. Que dicho inmueble no tiene inscripción de dominio ubicable, su padrón es 2940 y corresponde a la receptoría Capital.

Añade que el padrón aludido está a nombre del titular original Sr. Antonio Puebla con una superficie de 333 hectáreas. Además se superpone parcialmente con el plano aprobado N°8.623 confeccionado por el agrimensor Augusto Horacio Desprez aprobado el 09/02/2000.

Dice que más allá de las dimensiones individualizadas en el título de adquisición, como se ha relatado supra, la posesión se limita a la superficie descripta en el plano.

Los límites generales de la parcela de acuerdo a este plano son:

Al Norte: Benito Miranda padrón 869, Receptoría Capital, Plano 1/61/83 a nombre de Santos Molina y Ramón Bautista Molina.

Al Nord Este: Ricardo Ramón Lucero, Padrón N°12.697, Receptoría Capital.

Al Este: Carmen Sosa, Carlos Vidal Sosa, César Sosa, Máximo Sosa, María Carlina Sosa, Rogelio Rafael Sosa, María Lidia Sosa, Eduardo Sosa, Julio Sosa y Rubén Darío Sosa, padrón N°8.281 (282 y 12.879, Receptoría Capital, Marcos Vidal Sosa y Varlos Vidal Sosa Padrón N°8280, Receptoría Capital, Plano N°1/96/07.

Al Sur: Huella a la Autopista Ruta Nacional N°7.

Al Sud Oeste: Cátedra Sosa de Olguín, Leopoldo Olguín, Sofía Olguín de Perez, Maria Visitación Sosa, Tecla Delicia, Alejo Escobar,

Benito Miranda, Ruperto Lucero, Mauricio Antonio Sosa, Anacleto Lucero, Padrón N°101.853 Receptoría Capital, Plano 1/268/85, Parcela N°4.

Al Oeste: Cátedra Sosa de Olguín, Leopoldo Olguín, Sofía Olguín de Perez, Maria Visitación Sosa, Tecla Delicia, Alejo Escobar, Benito Miranda, Ruperto Lucero, Mauricio Antonio Sosa, Anacleto Lucero, Padrón N°101.854 Receptoría Capital, Plano 1/268/85, Parcela N°5.

Al Nord Oeste: Alejo Escobar, Padrón N°101.855, Receptoría Capital, Plano N°1/268/85, Parcela N°6.

Indica que el bien inmueble que se pretende usucapir ha sido adquirido por el Sr. Anacleto Lucero padre de su mandante al Sr. José Luis Quevedo con fecha 21/05/1976 mediante la firma de instrumento privado cuyo original se encuentra reservado en Secretaría como documental perteneciente a los autos “MOLINA SANTOS Y MALONA RAMON BAUTISTA C/ LUCERO ANACLETO – LUCERO MERCEDES – ESCUDERO G. – BUSTOS OSVALDO – ROBLEDO SEGUNDO S/ MEDIDA CAUTELAR – INTERDICTO DE RETENER LA POSESION” que tramitan por ante el Juzgado Civil, Comercial y Minas N°4 de esta Ciudad.

Señala que más de las constancias aludidas el inmueble se encuentra desde la fecha del plano de posesión pedido por el vendedor original Sr. Quevedo -5/06/1974- continuando desde la fecha de la compra y posesión del Sr. Anacleto Lucero y posteriormente de su hija Marisa Lucero Ramírez en forma pacífica e ininterrumpida durante más de treinta y cinco años sin que terceros hayan alegado derechos sobre el porción que aquí se pretende usucapir.

Sobre los antecedentes posesorios y dominiales, expresa que como consta con la documentación aportada en autos el Sr. Anacleto Lucero ha adquirido el inmueble descripto ut supra en el año 1976 al Sr. José Luis Quevedo quien ya lo poseía, adquisición que hiciera del Sr. Antonio Puebla, comprometiendo la escrituración del mismo. Que lamentablemente el titular registral Sr. Antonio Puebla ha fallecido de igual manera el Sr. Quevedo.

Destaca que más allá de ello desde la fecha del instrumento de venta el Sr. Anacleto Lucero ejerció la posesión del campo en toda su extensión sin ser molestado en la posesión, salvo en una porción que

ha sido excluida de la usucapión para evitar la confrontación de derechos dudosos. Que esta discusión sobre una porción de 333 hectáreas motivo un oportuno litigio que tramitó ante el Juzgado Laboral N°4 y más allá de que la resolución fue favorable al Sr. Lucero, es prueba cabal y elocuente de que el padre de la actora ya poseía el inmueble hace casi treinta años. Allí debió acompañar el Sr. Anacleto Lucero los documentos que avalaban la legitimidad de sus derechos sobre el inmueble y allí consta evidentemente si animus domine sobre el y sin la existencia de perturbación en sus derechos sobre la parte del inmueble que aquí se pretende usucapir.

Dice que prueba de lo afirmado se ofrecen los autos “MOLINA SANTOS Y MALONA RAMON BAUTISTA C/ LUCERO ANACLETO – LUCERO MERCEDES – ESCUDERO G. – BUSTOS OSVALDO – ROBLEDO SEGUNDO S/ MEDIDA CAUTELAR – INTERDICTO DE RETENER LA POSESION”. Reitera que en dichos autos más allá de la multiplicidad de demandados, que como se observará se refiere al padre de su mandante y el resto, personas contratadas por el para efectuar tareas de cierre del inmueble legítimamente adquirido, además la demanda fue rechazada y por sobre todo su parte ha excluido y no reclama la usucapión del inmueble objeto de ese proceso.

Indica que respecto al pago de los impuestos como podrá apreciar ha resultado imposible a la actora debido a la confusión y ausencia de padrones pues dentro del inmueble existe un pedido de posesión – sobre la fracción que su parte expresamente ha excluido de la posesión –por parte de los Sres. Molina causa que también tramita por ante el Juzgado Civil, Comercial y Minas N°4 de esta ciudad.

Reseña que el Sr. Anacleto Lucero ha ocupado y explotado el inmueble rural aludido desde hace más de 30 años y su mandante Marisa Lucero Ramírez ha continuado de la misma manera desde hace más de tres años sin que jamás haya sido molestada y objetada su posesión, porque evidentemente no había motivos para hacerlo ni tampoco lo ha sido su antecesor el Sr. Anacleto Lucero.

Alega que los vecinos de la zona conocen fehacientemente los hechos aquí relatados los cuales son de público y notorio conocimiento. De todas las circunstancias relatadas surge a las claras que se

encuentra presente en todo momento el “animus domini” de su mandante con respecto al inmueble adquirido, cumplimentándose además con creces el plazo de ley exigido para que prospere la presente.

En el punto c) del Derecho de la Actora, la Sra. Marisa Lucero Ramirez recibió la cesión onerosa de estos derechos, por parte del Sr. Anacleto Lucero mediante escritura N°45 de fecha 08/04/2010 donde adquiere los derechos sobre el inmueble objeto de esta posesión.

Aclara que, según consta en la aludida escritura, el inmueble posee una superficie mayor de 1095 ha. 5700 metros pues se lo hacía en base al plano de mensura original solicitado por quien vendiera el inmueble al Sr. Anacleto Lucero, el Sr. José Luis Quevedo, destacando que luego su representada ha decidido, a efectos de afianzar sus derechos y evitar litigios judiciales, solo pedir la porción que excluya la de los Sres. Molina.

Funda en derecho. Ofrece prueba, la que consiste en documental, informativa, testimonial e inspección ocular.

Peticiona que, oportunamente, haga lugar teniendo por adquirido el dominio por prescripción adquisitiva a favor de la Sra. Marisa Daniela Lucero Ramírez, aprobando la información producida, en especial sobre la superficie declarada y declarando que el actor ha adquirido por posesión veinteañal el plano de dominio del inmueble individualizado, oficiándose al Registro de la Propiedad del asiento del mismo para su inscripción, con costas en caso de oposición.

2.- Mediante decreto a fs. 24, de fecha: 10/06/2014 se promueve la demanda por posesión veinteañal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado a los herederos y/o sucesores de JOSE LUIS QUEVEDO y ANTONIO PUEBLA y / o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO Y/O LO TUVIEREN, sobre el inmueble individualizado, por el termino de QUINCE DÍAS. Se ordena publicación de edictos, bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes. Se ordena la colocación del cartel indicativo.

A fs. 26 viene la actora a modificar y/o ampliar demanda en los términos de los arts. 331 y conc. del CPC y en consecuencia a ofrecer nueva prueba sobre los hechos relacionados con los mismos. A fs. 27, de fecha

13/08/2014, toda vez que no se ha notificado el traslado de demanda, se tiene por ampliada la misma.

Lucen en autos publicaciones de edictos actuación N°6635978/17 de fecha 03/02/2017, donde se agregan la publicación de los edictos citatorios efectuados en el Diario de la República y el Boletín Oficial.-

En fecha 28/09/2021 toma participación como apoderado el Dr. JUAN PATRICIO AVACA.-

Asimismo, mediante actuación N°21107789/22 de fecha 27/12/2022 se designa a la Defensora de Ausentes de conformidad con lo que dispone el art. 343 del C.P.C. En actuación N°21370803/23 de fecha 22/02/2023 obra constitución de domicilio de la Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, contestación de demanda y reserva del derecho conferido por el art. 356 inc. 1 apart. 2 del C.P.C. para contestar después de producida la prueba.

En actuación N°21491620/23, de fecha 07/03/2023 se ordena la apertura a prueba por el término de cuarenta días. En fecha 03/04/2023, actuación N°21735278/23, se provee la prueba ofrecida por la parte actora (CPA 252465/1)-

En actuación N°23108139/23 de fecha 22/09/2023 luce informe de secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

Mediante Actuaciones N°24395881/23 de fecha 13/03/2024 contesta vista el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, quien expresa que "...El acta de constatación da fe de los actos de posesión actual, al momento de celebrarse, ya que por su especie no deja de ser un testimonio en tiempo presente. La prueba documental presentada, la más antigua es del año 2.010 y la prueba ofrecida en el punto A-5. No se ha informado el hecho de la interversión de título, no se ha demostrado acto posesorio de los antecesores desde hace 20 años atrás. Los testigos son coincidentes en decir que la actora posee el inmueble desde hace más de 20 años. Es decir que la prueba rendida en autos acredita el animus domini, hace presumir la posesión pacífica e ininterrumpida, pero no acredita que la misma haya sido continuada por un lapso de 20 años. La ley reza expresamente que el fallo no puede basarse únicamente en la prueba testimonial (Art. 24 Inc. C de la Ley 14.159) Al respecto cito: "en los juicios de

usucapión, es preciso analizar la prueba con suma prudencia y debe probarse la posesión animus domini, tanto la actual como la anterior, y, principalmente la que se hubo de tener al inicio de la ocupación como único medio de acreditar el cumplimiento del lapso legal.” C1 ^aCCom. De La Plata, Sala II, 72.131, RSD-63-89-S, 28-3-89, “Marina del Sur SA c / Magrane Fairfiel / Usucapión ”. Asimismo, no se ha cumplido con la exigencia legal de prueba compuesta sobre los extremos de la acción. “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 de febrero de 1984, “Vlastic o ulasich, P.”, Zeus, t. Pero, además, la mentada exigencia de la prueba compuesta lo es sobre el tiempo de la posesión: “...existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión – esto es corpus et animus –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión” (C2ªApel. Civ. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, Abeledo Perrot On line, 33/6698). Atento a ello y lo normado por los Arts. Nº 1.899 y 1.901 del Código Civil y Ley Nº 14.159. esta Defensoría en interés de los Ausentes solicita se rechace la demanda interpuesta en merito a la valoración y consideraciones expuestas. ES JUSTICIA”.

En OFR 252465/3 de fecha 28/07/2023 obra inspección ocular realizada por la Dra. Laura Tucci, Jueza de Paz del Juzgado de Paz de Alto Pencoso con Jurisdicción en Partido Los Chosmes y El Chorrillo.

Mediante actuación Nº24449422/24 de fecha 19/03/2024 obra clausura del período de prueba, a fin de que aleguen sobre el mérito de la misma.

En actuación Nº24808037/24 de fecha 30/04/2024 obra alegato de la parte actora.

Mediante decreto de fecha 26/07/2024 se ordena el pase de autos para SENTENCIA definitiva, providencia firme y consentida.-

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 de los Arts. 1987, 1989, 1900, 1091, 1095 y concordantes del C.C.y C.-

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. 9 de fecha 19/06/2013).-

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 cesionarios 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 **07/03/2023** y las que, posteriormente fueran producidas en estos actuados: **(V. Informe de prueba de fecha, 22/09/2023).**

A.- Prueba parte actora:

1.- Documental: Libre Deuda en 2 fs., Certificado de Avalúo, Plano 1/547/10, Cesión de Derechos N° 45 en 5 fs., Solicitud de Certificado de Dominio e Inhibición e Informe en 2 fs (cargo fs. 9). Plano 1/547/10 obrante a fs. 17.-

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 ESPANÉS- 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 de febrero de 1984, "Vlasic o Ulasich, P.", Zeus, t.

2.- Testimonial: Se ofrecieron los siguientes testigos :

a) DIVIZIA ORLANDO OSCAR, D.N.I. N° 8.686.296: rendida en Act. Dig 22059819/23 en fecha 11.05.2022

b) BRESSAN MARTÍN FEDERICO, D.N.I. N° 28.446.014, rendida en Act. Dig 22061922/23 en fecha 11.05.2022

c) CASTILLO NÉSTOR FRANCISCO, D.N.I. N° 21.917.000: rendida en Act. Dig 22060595/23 en fecha 11.05.2022

d) VELOZ RÚA MARÍA DEL CARMEN, D.N.I. N° 11.600.518, rendida en Act. Dig 22062571/23 en fecha 11.05.2022

e) LLORENTE OSCAR, D.N.I. N° 27.954.064, rendida en Act. Dig 22059243/23 en fecha 11.05.2022.

f) GARCÍA MARÍA EMILIA, D.N.I. N° 28.838.062 , se tuvo por desistida en providencia de fecha 19.05.2023.

Todos ellos en forma coincidente, dan cuenta a través de sus testimonios, de la posesión del inmueble por parte de la actora (Sra. MARISA DANIELA LUCERO RAMIREZ, D.N.I. N° 28.184.612), como así también, dan cuenta de la posesión ejercida por el Sr. Anacleto Lucero (anterior poseedor), los que en conjunto detentan una antigüedad en la posesión que data desde el año 1976, ocasión en que adquirió el inmueble al Sr. José Luis Quevedo, y ejerció la posesión del campo en toda su extensión sin ser molestado en la posesión, salvo en la porción que ha sido excluida de la usucapión..-

3 – Inspección Ocular: OFR 252465/3 de fecha 28/07/2023 obra inspección ocular realizada por la Dra. Laura Tucci, Jueza de Paz del Juzgado de Paz de Alto Pencoso con Jurisdicción en Partido Los Chosmes y El Chorrillo.

Que de las actuaciones antes referidas, se infieren dos cuestiones: a. que los actores han dado publicidad a sus actos posesorios con la colocación del debido cartel (OFR 252465/3) y b: que se corroboran los actos posesorios, a través de las muestras fotográficas que dan cuenta de posesión por parte de la actora (AD N° 22551506/23 de fecha 28/07/2023).

4 - Informativa :

a) Oficio a la empresa TRANSMASCH S. A. S. (CUIT 30- 71746758-9) agregado mediante ESCEXT 22495479/23 en fecha 03.07.2023.

B.- Contestación del Sr. Defensor de Ausentes:

Por su parte, el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, a quien se le había corrido traslado en los presentes autos, contesta demanda mediante actuación 24395881/24 de fecha 13/03/2024 manifestando que: *“... En este acto vengo a contestar demanda en tiempo y forma, y a tales efectos me avocaré a efectuar una valoración de la prueba producida en auto, a fin de dilucidar si están acreditados los elementos necesarios para que la acción incoada surta efectos y produzcan la adquisición de la propiedad por posesión veinteañal, ello es el animus domini del actor y la posesión pública y pacífica y continua por el plazo de Ley. El acta de constatación da fe de los actos de posesión actual, al momento de celebrarse, ya que por su especie no deja de ser un testimonio en tiempo presente. La prueba documental presentada, la más antigua es del año 2.010 y la prueba ofrecida en el punto A-5. No se ha informado el hecho de la interversión de título, no se ha demostrado acto posesorio de los antecesores desde hace 20 años atrás. Los testigos son coincidentes en decir que la actora posee el inmueble desde hace más de 20 años. Es decir que la prueba rendida en autos acredita el animus domini, hace presumir la posesión pacífica e ininterrumpida, pero no acredita que la misma haya sido continuada por un lapso de 20 años. La ley reza expresamente que el fallo no puede basarse únicamente en la prueba testimonial (Art. 24 Inc. C de la Ley 14.159) Al respecto cito: “en los juicios de usucapión, es preciso analizar la prueba con suma prudencia y debe probarse la posesión animus domini, tanto la actual como la anterior, y, principalmente la que se hubo de tener al inicio de la ocupación como único medio de acreditar el cumplimiento del lapso legal.” C1ªCCom. De La Plata, Sala II, 72.131,RSD-63-89-S, 28-3-89, “Marina del Sur SA c/ Magrane Fairfiel/ Usucapión”. Asimismo, no se ha cumplido con la exigencia legal de prueba compuesta sobre los extremos de la acción. “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 de febrero de 1984, “Vlasic o ulasich, P.”, Zeus, t. Pero, además, la mentada exigencia de la prueba compuesta lo es sobre el tiempo de la posesión: “...existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión – esto es corpus et animus –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión” (C2ªApel. Civ. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, Abeledo Perrot On line, 33/6698). Atento a ello y lo normado por los Arts. Nº 1.899 y 1.901 del Código Civil y Ley Nº 14.159. esta Defensoría en interés de los Ausentes solicita se rechace la demanda interpuesta en mérito a la valoración y consideraciones expuestas...”.

V.- VALORACION DE LAS PRUEBAS

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que se 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 la parte actora, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 cc y ss del C.C. y C.

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.-

En primer lugar, en cuanto a lo manifestado por la actora en su demanda, donde señala que adquirió la propiedad que pretende usucapir mediante escritura Nº45 de fecha 08/04/2010, a través de la cual la Sra. Marisa

Lucero Ramirez recibió la cesión onerosa de estos derechos, por parte del Sr. Anacleto Lucero, y adquiere así los derechos sobre el inmueble objeto de esta posesión.

Reseña que el Sr. Anacleto Lucero ha ocupado y explotado el inmueble rural aludido desde hace más de 30 años y su mandante Marisa Lucero Ramírez ha continuado de la misma manera desde hace más de tres años sin que jamás haya sido molestada y objetada su posesión, porque evidentemente no había motivos para hacerlo ni tampoco lo ha sido su antecesor el Sr. Anacleto Lucero.

Alega que los vecinos de la zona conocen fehacientemente los hechos aquí relatados los cuales son de público y notorio conocimiento. De todas las circunstancias relatadas surge a las claras que se encuentra presente en todo momento el “animus domini” de su mandante con respecto al inmueble adquirido, cumplimentándose además con creces el plazo de ley exigido para que prospere la presente.

Que del informe expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en actuación N° 17820460/21 de fecha 26/10/2021 surge que respecto al plano N° 1-547-2010 con fecha de REGISTRACIÓN PROVISORIA 28 de Marzo de 2014, ORDENADO POR MARISA DANIELA LUCERO RAMIREZ, que afecta al PADRON N° 2940, y cuyo objeto es “Mensura a los efectos de tramitar título de propiedad por prescripción adquisitiva”, confeccionado por el AGRIMENSOR MAURICIO T. AGUIL, de la RECEPTORÍA Capital, DEPARTAMENTO Juan Martin de Pueyrredón, PARTIDO Chosme, LUGAR Jarilla, según datos consignados por el profesional interviniente al momento de confeccionar el plano de mensura, se informa que: NO AFECTA INMUEBLES FISCALES registrados catastralmente a nombre del estado de la Provincia de San Luis.-

Es importante tener presente la inspección ocular realizada por la Dra. Laura Tucci, Jueza de Paz del Juzgado de Paz de Alto Pencoso con Jurisdicción en Partido Los Chosmes y El Chorrillo., en OFR 252465/3 de fecha 28/07/2023, donde dice *“...Que a dos kilómetros aproximadamente comienza el inicio del campo, ingresando al mismo por el punto 3 del plano de mensura que presenta ante mi la Dra. Lucero. Que desde este punto, recorreremos el costado Este del inmueble por el camino que se*

encuentra ubicado sobre el campo del Sr. Llorente. Aquí se observa un doble alambrado. El primero que se observa es antiguo y por encima de ese, un alambrado nuevo a cinco hilos, mas uno de púa, es decir seis hebras en total, con cinco metros de distancia entre sus barretas. Que a dos kilómetros aproximadamente se encuentra la tranquera de ingreso al lugar el cual contiene una imagen de la Virgen de la Medalla Milagrosa y la marca y señal de los animales. Desde este punto se visualiza un cartel blanco, con letras negras el cual contiene la siguiente leyenda "INMUEBLE SUJETO A POSESION VEINTEAÑAL. AÑO 201. AUTOS CARATULADOS: EXP 252465/13 LUCERO RAMIREZ MARISA DANIELA S/ POSESION. JUZGADO INTERVINIENTE: JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS Nº 1. CIRCUNSCRIPCION: PRIMERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DEL PODER JUDICIAL DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS A CARGO DE: LA DRA. IRMA INES CASTRO. JUEZ." Desde este punto se observa que el campo continúa alambrado, con alambre a cuatro hebras (dos de púa) lindando con el campo vecino. Se visualizan las picadas perimetrales al borde de los alambrados, un puesto obrero para resguardo de bienes y personas, huellas de animales vacunos y equinos. Que por el medio del inmueble, se encuentra un camino, el cual según informa la Dra. Lucero ha sido un paso de carretas y a mil metros aproximadamente, se toma un brazo del mismo camino hacia a la derecha, continuando el paso por una pequeña cañada, observándose una represa de agua hacia el fondo. El inmueble en su totalidad consta de terreno de monte..."

Por su parte, los testigos, cuyas declaraciones obran en autos, todos ellos son contestes y sostienen lo expuesto por la parte actora en su escrito de demanda. EL Sr. Sr. LLORENTE OSCAR ROBERTO, DNI.: Nº 27.954.064 dice "... hemos tenido obras en común, así como picadas, alambrados, el cuidado de hacienda, ya sea que los animales se pasan de una propiedad a otra, etc.... Yo hace 18 años que compre esa propiedad y ellos ya estaban ahí cuando llegue a ese lugar... Si ha realizado varias mejoras, así como picadas en contrafuego, represas, alambrados y un lugar para habitar, sería una vivienda para habitar. Sería que es casquito de la estancia.- hay forestación y los caminos de acceso a la propiedad..." Por su parte el Sr. . BRESSANMARTIN FEDERICO, refiere que ... " Si se de ese campo, creo que fue en el 2000 o 2001, mitió tenía un taller de frenos, llamado "el bruja", con él

fuimos a reparar los frenos de un camión que había y un tanque para llevar agua. El campo está ubicado en la localidad de Jarilla...(…)... “Sí, mejoras, han estado abriendo picadas, estaban reparando los alambres, hay una represa, estaban limpiando dicha represa y tienen un puestito como un obrador que hace las veces de casco de estancia, porque es el lugar donde, me parece, se hospeda la familia en el interior del campo. Otra mejora es una tranquera, es lo que he visto”; estimando igualmente como relevantes los demás testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo con fecha 28/07/2023.-

Destaca la jurisprudencia en relación con los actos posesorios: “A tenor de lo dispuesto por el Código Civil y de la doctrina elaborada en torno a su texto, la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble constituyen actos posesorios. Es así que se resolvió que el alambrado importa un inequívoco acto posesorio (C1°CCom. De la Plata, sala II, L.L. 124-1011; CNCiv, Sala H, 6-2-2001, “Casanovas de Nelly, Ana Teresa c/Compañía Sanor S.A. s/Nulidad de Escritura”, R. 300.695). Autores: CLAUDIO KIPER-MARIANO C. OTERO, PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Ed. Rubinzal Culzoni-Editores, pag.106. En autos, la propiedad se encuentra perimetralmente cerrada, (Cfr. Audiencias testimoniales y acta de inspección referidas).

Igualmente, de las testimoniales e inspección ocular realizada 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.

Que no obstante que, el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, ha solicitado el rechazo de la demanda, dicha petición resulta inadmisible a la luz de la prueba documental aportada, la inspección judicial practicada y los testimonios rendidos. La totalidad de la prueba colectada corrobora de manera fehaciente el relato de los promovientes, en cuanto a que ejercen la posesión

del inmueble objeto de esta litis, como verdaderos dueños. 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.-

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 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 de la accionante.-

En base a lo expuesto, de acuerdo a las consideraciones formuladas me llevan a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, por unión de posesiones, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por la peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 y cc del CCyC, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

VI.- 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 (lo cual no ocurre en la presente causa). Ahora bien, en el caso que se analiza, conforme a la doctrina y jurisprudencia prevalecientes, el ejercicio público, pacífico y continuo de la posesión sobre el inmueble, manifestado a través de actos materiales inequívocos como la demolición de la casa en ruinas y la realización de diversas mejoras (*construcción de una vivienda, picadas en contrafuego, represas, alambrados, etc.*), debidamente acreditadas mediante prueba

testimonial, inspección ocular, informativa, etc, a partir del año 1976 cuando el señor Anacleto Lucero adquirió el inmueble al Sr. José Luis Quevedo en fecha 21 de mayo de 1976, continuando posteriormente la posesión su hija Marisa Lucero Ramírez hasta la fecha de interposición de la demanda, configura el dies a quo para el inicio de la prescripción adquisitiva, en los términos del artículo 1905 del Código Civil y Comercial, habida cuenta la buena fe de los poseedores. En ese contexto, por lo expuesto, y de acuerdo con las pruebas producidas en autos, corresponde admitir la acción de usucapión y declarar el 21 de mayo de 1976 (21/05/1976) como fecha de inicio del plazo de prescripción, ya que en esa fecha los actores comenzaron a poseer el inmuebles.

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/Prescripción adquisitiva", Rubinzal Online, RC J 794/16; CCCom. de Gualleguaychú, sala 1, 26-8-2015, "Alessandri, Ernesto Heberto c/Vergara, Juan Pablo s/Usucapión", Rubinzal Online, RC J 6344/15).

En definitiva, corresponde declarar que la adquisición del dominio por prescripción veinteañal se encuentra operada desde el **21/05/1996** momento en el cual los accionantes adquieren el dominio tras transcurrir el plazo legal de veinte años, cuyo inicio se cuenta desde el **21/05/1976** (según las pruebas producidas en autos), 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, a falta de oposición, corresponde sean impuestas por su orden.

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada; **F A L L O:**

1°.- **HACIENDO LUGAR** en todas sus partes a la demanda interpuesta a fs. 5/8 vta..- En su mérito, DECLARANDO que la Sra. **MARISA DANIELA LUCERO RAMIREZ, D.N.I. N°28.184.612**, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, la titularidad del dominio del inmueble ubicado en el Partido de Chosme, Departamento Juan Martin de Pueyrredón, en el

lugar denominado Jarilla, individualizado en el plano de mensura registrado en la Dirección General de Geodesia, Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 1/547/10 tramitado por el agrimensor Mauricio Aguil y suscripto por la agrimensora María Inés Martín de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 04/11/2010, cuyos datos son los siguientes: Consta de una parcela, denominada A según el plano precitado, con una superficie de 758 hectáreas, 2073 metros cuadrados. Que dicho inmueble no tiene inscripción de dominio ubicable, su padrón es 2940 y corresponde a la receptoría Capital. El padrón aludido está a nombre del titular original Sr. Antonio Puebla con una superficie de 333 hectáreas. Además se superpone parcialmente con el plano aprobado N°8.623 confeccionado por el agrimensor Augusto Horacio Desprez aprobado el 09/02/2000 (limitándose la posesión a la superficie descripta en el plano); y Los límites generales de la parcela de acuerdo a este plano son: Al Norte: Benito Miranda padrón 869, Receptoría Capital, Plano 1/61/83 a nombre de Santos Molina y Ramón Bautista Molina; Al Nord Este: Ricardo Ramón Lucero, Padrón N°12.697, Receptoría Capital; Al Este: Carmen Sosa, Carlos Vidal Sosa, César Sosa, Máximo Sosa, María Carlina Sosa, Rogelio Rafael Sosa, María Lidia Sosa, Eduardo Sosa, Julio Sosa y Rubén Darío Sosa, padrón N°8.281 (282 y 12.879, Receptoría Capital, Marcos Vidal Sosa y Varlos Vidal Sosa Padrón N°8280, Receptoría Capital, Plano N°1/96/07; Al Sur: Huella a la Autopista Ruta Nacional N°7; Al Sud Oeste: Cátedra Sosa de Olguín, Leopoldo Olguín, Sofía Olguín de Perez, Maria Visitación Sosa, Tecla Delicia, Alejo Escobar, Benito Miranda, Ruperto Lucero, Mauricio Antonio Sosa, Anacleto Lucero, Padrón N°101.853 Receptoría Capital, Plano 1/268/85, Parcela N°4.; Al Oeste: Cátedra Sosa de Olguín, Leopoldo Olguín, Sofía Olguín de Perez, Maria Visitación Sosa, Tecla Delicia, Alejo Escobar, Benito Miranda, Ruperto Lucero, Mauricio Antonio Sosa, Anacleto Lucero, Padrón N°101.854 Receptoría Capital, Plano 1/268/85, Parcela N°5; Al Nord Oeste: Alejo Escobar, Padrón N°101.855, Receptoría Capital, Plano N°1/268/85, Parcela N°6.-

Que, al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor del actor desde el 21/05/1996.-

2°.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE a los fines de inscribir el inmueble detallado supra, observándose

los recaudos y exigencias de las técnicas registrales vigentes; dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.

3º.- Imponiendo las costas por su orden (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 intervinientes 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.-