

**SENTENCIA DEFINITIVA N°220/2024**

San Luis, tres de diciembre de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados "***MUÑOZ DOMINGO C/ AGUERO GABRIEL Y OTRO S/ POSESIÓN EXP 259304/13***", venidos a despacho para dictar sentencia definitiva de los que

**RESULTA:**

A fs. 46/48 se presenta el Sr. DOMINGO MUÑOZ, D.N.I. Nº6.818.296, con el patrocinio letrado de los Dres. MARIA VICTORIA SOLERA y GUILLERMO ANTONIO CELI, y dice que viene a deducir formal demanda de usucapión en contra de GABRIEL ANTONIO AGÜERO y FELIPA EDELMIRA AGÜERO y/o contra las personas que estimen fundamentalmente tener derechos sobre los inmuebles ubicados en el Departamento Belgrano, Partido Rumiguasi, lugar Los Molles, Ruta Provincial Nº3 N, registro catastral Nº773, Receptoría Hipólito Yrigoyen.

Asimismo solicita que, oportunamente se otorgue el correspondiente título supletorio de dominio a su nombre, previa declaración de prescripción adquisitiva que invoca, y el derecho que le asiste con más todo lo clavado, plantado y adherido al suelo.

En los hechos relata que el actor adquirió por cesión de derechos y acciones posesoria al Sr. Juan Alberto Gomez, D.N.I. Nº10.397.322, una parcela de 17 metros de frente por 720 metros de fondo, sobre la ruta Provincial Nº3 N, correspondiente al padrón 773, conforme lo acredita la certificación de firmas pasada por ante el escribano Marcelo Celi Marchetta, titular del Registro Nº2, de fecha 23 de agosto de 2004, abonando en ese acto la suma de Pesos Un Mil (\$1.000) y posteriormente, adquirió por cesión de derechos y acciones posesorias al Sr. Aristóbulo Agüero, D.N.I. Nº10.351.743, una parcela colindante con la anterior, de 10 metros de frente por 720 metros

de fondo, sobre la ruta Provincia Nº3N, correspondiente al padrón 773, conforme lo acredita la certificación de firmas pasada por ante el escribano Marcelo Celi Marchetta, titular del Registro Nº2, de fecha 14 de septiembre de 2012.

Señala que esta porción de tierra que fuera adquirida por el actor, ha sido fruto de una posesión pública, pacífica, continua y sin turbaciones por más de 25 años, unificando por fusión de límites ambos inmuebles en una sola parcela en el decurso del tiempo.

Indica que si bien estas cesiones se han perfeccionado por los respectivos contratos ya mencionados, el Sr. Muñoz hace varios años tiene la posesión efectiva del inmueble donde ha efectuado mejoras tales como una vivienda de cuatro ambientes, construida en material, incluyendo un dormitorio de 5 por 4 metros de superficie, un baño de 1,5 por 3 metros de superficie, un living comedor de aproximadamente 4 por 4 metros de superficie y cocina de iguales dimensiones, como así también, en los fondos, una pileta de material de 2,5 mts. por 5 mts. por 1 metro de alto, para ser utilizada para riego, y un asador. Asimismo, el Sr. Muñoz se ha dedicado al cultivo de frutales tales como limoneros, mandarinos, ciruelos, higueras, durazneros y membrillos, y a la cría de animales de granja, habiendo sido necesario la construcción de corrales y gallineros. Por otra parte, el Sr. Muñoz gestionó el 30 de octubre del año 2007, ante las autoridades de Edesal S.A., el servicio eléctrico que obtuvo a su nombre y abona mensualmente hasta la actualidad.

Continúa el relato y explica que el inmueble posee un cierre perimetral realizado con material de tela olímpica y que está en construcción un espacio destinado a cochera de vehículo, ya que el Sr. Muñoz vive actualmente con su señora en dicho lugar.

A continuación destacan que en un claro acto posesorio, el actor solicitó la confección del plano de mensura para usucapión, realizado por el ingeniero agrimensor Héctor Solera, matrícula provincial 244, bajo número 8/1/07, aprobado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 19 de marzo de 2007, y el plano 8/21/12, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 10 de junio de 2013, registrados e incivilizados de la siguiente manera:

a) Padrón 773, Receptoría 26 Hipólito Yrigoyen, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble en el tomo 8 (Ley 3236), Belgrano, folio 267, Nº 2973, y tomo 13, Belgrano, folio 335, Nº 1543, teniendo la referida parcela una superficie de 1 hectáreas 1830,22 metros cuadrados.

b) Padrón 773, Receptoría 26 Hipólito Yrigoyen, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble en el tomo 8 (Ley 3236), Belgrano, folio 267, Nº 2973, y tomo 13, Belgrano, folio 335, Nº 1543, teniendo la referida parcela una superficie de 6.959,35 metros cuadrados.

Expresa que, tal como se acredita en prueba documental, el inmueble no se ve afectado por tierra fiscal.

Asimismo dice que la posesión ha sido ejercida, indudablemente por más de veinte años, por el actor que es continuador de la posesión de Gabriel Agüero y de Aristóbulo Agüero, quienes a su vez son continuadores de la posesión de Felipa Edelmira Agüero y de Gabriela Suárez de Agüero, conformando una posesión ininterrumpida por más de 50 años y que ha tenido en todo momento, carácter de pública, pacífica y continua.

Alega que la Sra. Felipa Edelmira Agüero, adquiere en el año 1959 y tal como se acredita en fotocopia de escritura Nº 160, a fs. 37, de Nina Belinda Rodríguez Mercau, la posesión del inmueble con superficie sustancialmente mayor a la que es objeto de esta usucapión. Del mismo modo, y según el mencionado instrumento, la sra. Gabriela Suárez de Agüero adquiere la posesión por el mismo acto.

Añade que, posteriores desmembramientos han dado origen a las posesiones de Gabriel Agüero y Aristóbulo Agüero y, finalmente, a Domingo Muñoz, a saber:

a) En el año 1988, tal como acredita la escritura Nº 199, que se adjunta en prueba documental, Felipa Edelmira Agüero vende a Gabriel Antonio Agüero una fracción de campo de su propiedad. En fecha 15 de junio del año 2004, se celebra por instrumento privado, la cesión de derechos y acciones posesorias, por el cual Gabriel Agüero cede y transfiere al Sr. Jorge Alberto Gomez, D.N.I Nº 10.697.322, un lote de 17 metros de frente por 720 de fondo, quien finalmente le transfiere al actor, Domingo Muñoz, el 23 de agosto de 2004, según instrumento que se acompaña en prueba documental.

b) Según escritura 160 y tal como ya se ha señalado, en el año 1959, la Sra. Gabriela Suarez de Agüero, casada en primeras nupcias con Aristóbulo Agüero (padre), adquiere la posesión de una fracción mayor a la parcela de 10 metros de frente por 720 metros de fondo, que el Sr. Aristóbulo Agüero (hijo), D.N.I. Nº10.351.743, transfiere al actor, Sr. Domingo Muñoz, el día 07/09/2012, tal como acredita de cesión de derechos y acciones.

Indica que estas dos parcelas, actualmente unificadas por fusión de límites en el decurso del tiempo, configuran el inmueble objeto de la presente usucapión. Ha sido y es una posesión de buena fe y a título de propietario y se ha considerado siempre a título de dueño en el sentido y con el alcance que la ley asigna a este concepto. Por lo que señala que, en tales condiciones, es de estricta justicia el inicio del presente juicio, cuya finalidad es la de regularizar la situación jurídica del inmueble, formalizando el título de dominio.

Funda en derecho y ofrece prueba, la que consiste en documental, testimonial e inspección ocular.

A fs. 84/84 vta. la actora amplia demanda, y dice que en virtud del plano de mensura Nº8/1/07 y tal como surge de las observaciones en las que se señala: "el presente afecta parcialmente el padrón número 773 a nombre de Gabriel Antonio Agüero y Felipa Edelmira Agüero, con una superficie de 14 has. 5 Cas, en una superficie de 1 has. 1830,22 metros cuadrados y parcialmente al título a nombre de Felipa Benicia Suarez y Gabriel Antonio Agüero, con una superficie de 14 has., 5 Cas, en una superficie de 1 has. 1830, 22 metros cuadrados", en la demanda original se omitió incluir a la Sra. Felipa Benicia Suarez.

Señala que por un error involuntario en el petitorio de la demanda original se incluyó erróneamente al Sr. Aristóbulo Agüero entre los demandados. Que por todo ello hace uso del artículo Nº331 del Código Procesal Civil en el cual contempla la ampliación de la demanda.

En consecuencia, indica que, el inciso segundo del petitorio debe quedar redactado de la siguiente manera: *Que tenga por iniciada la demanda de usucapión del inmueble ubicado en Departamento Belgrano, Partido Rumiguasi, lugar Los Molles, Ruta 3 N, kilómetro 27, Provincia de San*

*Luis, contra Gabriel Antonio Agüero D.N.I. Nº14.542.147, Felipa Benicia Suarez y Felipa Edelmira Agüero y/o contra sus herederos y/o contra quienes se crean con derecho sobre la propiedad en cuestión.*

Asimismo, solicita, en virtud de lo informado por la Secretaría Electoral Provincial y el Juzgado Electoral Federal de la Provincia de San Luis, disponga la inmediata notificación a los demandados, ordenando correr traslado de la demanda al Sr. Gabriel Antonio Agüero, domiciliado en Bº Agustín Palma Mz G Casa 10 de la Ciudad de San Luis como así también ordene la notificación por edicto en el Boletín Oficial y Judicial y en el diario de mayor circulación de la Provincia de San Luis, de acuerdo a lo normado por los artículos 145, 911 y concordante del CPC Provincial por el término previsto en la Ley, a la Sra. Felipa Edelmira Agüero y a la Sra. Felipa Benicia Suarez y/o herederos.

2) En actuación Nº 10493158/18 obra decreto de fecha: 21/11/2018 mediante el cual se provee la demanda de posesión veinteñal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado al Sr. GABRIEL ANTONIO AGÜERO Y FELIPA EDELMIRA AGÜERO Y SUS SUCESORES UNIVERSALES Y PARTICULARES Y QUIEN TUVIERE O INVOCARE DERECHOS. Se ordena publicación de edictos, bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes. Se ordena oficio al Municipio pertinente, para la exhibición de edicto. Se ordena la colocación del cartel indicativo. Se cita a los colindantes del inmueble, a la Provincia y al Municipio correspondiente a los fines que tomaren participación necesaria si tuvieran derechos sobre el inmueble a usucapir.

En actuaciones Nº10672639/18 y 10839968/19 de fechas 13/12/2018 y 04/02/2019 lucen en autos publicaciones de edictos.-

Que mediante actuación 11034557/19 de fecha 28/02/2019 se designa al Sr. DEFENSOR DE AUSENTES de conformidad con lo que dispone el art. 343 del C.P.C..

En fecha 12/12/2019 se provee la prueba ofrecida por la parte actora (CPA 259304/1).-

En actuación 17485721/21 de fecha 16/09/2021 luce informe de Secretaría sobre la prueba producida por la actora en autos.

Mediante Actuación 19627498/22 de fecha 28/06/2022 contesta demanda el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, quien solicita "... Atento a ello y lo normado por los Arts. Nº 1899 y 1901 del Código Civil y Ley Nº 14.159. esta Defensoría en interés de los Ausentes solicita se rechace la de manda interpuesta en merito a la valoración y consideraciones expuestas..."

En fecha 07/08/2024 se ordena el pase de autos para SENTENCIA definitiva, providencia firme y consentida, atento notificación ministerio legis;

**Y CONSIDERANDO:**

I.- En el caso de autos, se trata de justificar la posesión, por el instituto de unión de posesiones establecida en los arts. 1897, 1898, 1900, 1901 y 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

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 las normas del C.C.yC.

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.-

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.-

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 actuación de fecha 10/12/2023, fs. 49).-

III.- Que en el caso subjdice, 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, asimismo, 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 y reservada en Secretaría (V. cargo fs.49 de fecha 10/12/2013).-

V.- En tercer término, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en decreto de fecha 12/12/2019 y las que, posteriormente fueran producidas en estos actuados.

**A.-Prueba parte actora:**

1).- Documental agregada y reservada en sobre por Secretaría y que para este acto tengo ante mi vista:

- Fotoc. de DNI, Planos N°8/1/07 y 8/21/12, dos Informes del Registro de la Propiedad Inmueble, dos Informes de Dirección de Tierras Fiscales, Certificado de Avalúo Fiscal, Informe Catastral, fotoc. de Cesión de Derechos y Acciones Posesorias del 23/08/04, fotoc. de Contrato de Cesión de Derechos y Acciones del 7/09/12, fotoc. de Esc. de Venta N°160 y fotoc. de Esc. de Compra Venta N°199, para expediente.- Un sobre con: Solicitud de Suministro a Edesal, diez boletas de Edesal, doce Facturas, dos Presupuestos, Orden de Carga, Boleta de Corralón San Luis, Croquis, fotoc. de Cédula de Identidad, dos fotoc. de Cédulas, fotoc. de DNI y constancia de Solicitud de trámite para documento..-

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.- Testimoniales: Sres. CRUCEÑO, Nery Aristides, GOMEZ Ricardo Reducindo y GIMENEZ, Sandra Karina: Producidas y agregada en OFR 259304/13, AD Nº16077158/2, fecha 29/03/2021.-

Todos ellos en forma coincidente, dan cuenta a través de sus testimonios, de la posesión del inmueble por parte del actor (Sr. DOMINGO MUÑOZ, D.N.I. Nº6.818.296), como así también, dan cuenta de la posesión ejercida por el Sr. GABRIEL ANTONIO AGÜERO, ARISTOBULO AGÜERO y JORGE ALBERTO GOMEZ, FELIPA EDELMIRA AGÜERO (anterior poseedor), los que en conjunto detentan una antigüedad desde 1959, aproximadamente, señalando igualmente, innumerables reformas al inmueble y actos posesorios por parte del actor y también de su antecesor.-

3.- Reconocimiento Judicial: efectuada por la Sra. María Emilia García, Juez de Paz de Nogolí, Producido en AD Nº 16427299/21 de fecha 07/05/2021, OFR 259304/14 y en OFR 259304/15.

Dice: "el inmueble está compuesto por dos fracciones según consta en planos de mensura Nº8/21/12 y plano de Mensura 8/1/07 que tengo ante mi vista, en el ingreso al inmueble sobre su límite Sur se observa el cartel indicativo del juicio de posesión veinteañal y sus respectiva caratula cuya leyenda consigna lo siguiente: "Inmueble sujeto a posesión veinteañal – Autos caratulados, Muñoz Domingo c/ Agüero Gabriel y otro s/ posesión . Expte 259304/13 – Juzgado Civil Comercial y Minas Nº1 – Primera Circunscripción. Juez: Dr. Fernando Alberto Spagnuolo, según consta en fotografía Nº1. El inmueble se encuentra cerrado perimetralmente con alambre de cinco hilos re-

glamentario en sus límites sur, este y oeste, el límite norte se encuentra cerrado perimetralmente con alambre de cinco hilos reglamentario por una extensión de aproximadamente trescientos metros, encontrándose cerrado parcialmente el resto de su extensión con postes, barretas y una hebra de alambre divisorio que según manifestaciones del Sr. Domingo Muñoz por un incendio que afectó la zona en el año dos mil veinte se quemó el alambrado, procediendo actualmente a su reposición según consta en fotografías 2, 3, 4 y 5, asimismo se puede observar sobre el límite Norte un camino privado el cual se encuentra cerrado con un portón de caño y malla de alambre de color negro de dos hojas que el Sr. Domingo Muñoz procede a abrir y se realiza el recorrido en sentido Este-Oeste, la extensión del camino en setecientos veinte metros se encuentra cerrado en ambos extremos con alambre reglamentario, haciéndose evidente en el alambrado del límite norte los efectos del incendio anteriormente mencionado, observándose monte nativo quemado según consta en fotografías 6 y 7. El inmueble individualizado con plano de mensura 8/21/12 cuenta con una vivienda donde vive actualmente el Sr. Domingo Muñoz, la misma tiene una superficie de trece por trece metros cuadrados aproximadamente, esta compuesta por amplia cocina comedor, dos habitaciones, baño, cochera con asador, según expresa el Sr. Domingo Muñoz, esta cochera, asador y galería fueron construidas por él en los últimos tres años. Según consta en fotografías 8, 9, 10, 11 y 12. Continuando el recorrido en sentido Oeste se puede observar en el patio de la vivienda, ejemplares de árboles frutales, como duraznos en la cantidad de seis ejemplares, perales dos ejemplares, ciruelos seis ejemplares, manzanos dos ejemplares, higueras seis ejemplares, con una antigüedad que oscila entre los siete y quince años según expresiones del Sr. Domingo Muñoz constando en fotografías 13, 14 y 15, asimismo se observan otros árboles como álamos carolinos, sauces, paraíso y forestación de antigua y reciente data, siguiendo el recorrido se puede observar un asador, un horno y un galpón utilizado para almacenamiento según consta en fotografías 15, 16 y 17 en el mismo predio se observa una galería de aproximadamente tres por seis metros, según consta en fotografía 18, contiguo a la galería se encuentra una lavandería, según consta en fotografía 19, así como una pileta utilizada como reservorio de agua, que según manifiesta el Sr. Domingo Muñoz la misma fue construida hace aproximadamente diecisiete años cuando en la zona no existía distribución

de agua para consumo humano ni de riego. Siguiendo el recorrido en sentido Oeste, a cien metros aproximadamente de la vivienda, se pueden observar, un corral con cuatro ejemplares de ganado ovino, así como también un gallinero con gallinas cantidad de ejemplares cuarenta y cinco, gansos cantidad de ejemplares dos, patos cantidad de ejemplares doce, pavos cantidad de ejemplares trece, gallinetas cantidad de ejemplares dos y la cantidad de cuatro ejemplares de conejo, fotografías 20,21 y 22...”.

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 259304/14 y en OFR 259304/15) y b: que se corroboran los actos posesorios, a través de las muestras fotográficas que dan cuenta de posesión por parte de la actora (OFR 259304/14 y en OFR 259304/15), y de las innumerables reformas realizadas en el inmueble.

**4.- Informativa:**

Oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (AD N° 1777931/14 de fecha 04/04/2014) donde informa que, Conforme los antecedentes y Registros Gráficos obrantes en este Departamento, los Planos de Mensura (a los efectos) N° 8/1/07 del 8/21/12 partido Rumiguasi, (que ambos involucran al padrón 773 de receptoría Hipólito Irigoyen, NOAFFECTANINMUEBLES FISCALES inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.-

**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 19627498/22 de fecha 28/06/2022, quien solicita “... Atento a ello y lo normado por los Arts. N° 1899 y 1901 del Código Civil y Ley N° 14.159. esta Defensoría en interés de los Ausentes solicita se rechace la de manda interpuesta en merito a la valoración y consideraciones expuestas...”.-

**VI.- 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.

La documental presentada, compuesta por informes registrales y catastrales de fecha 04/04/2014 (V. fs. 9 y 12 respectivamente), acredita de manera fehaciente la existencia de una posesión pública, pacífica e ininterrumpida sobre el inmueble en cuestión, ejercida inicialmente por Gabriel Antonio Agüero, Aristóbulo Agüero, Jorge Alberto Gómez y Felipa Edelmira Agüero, y continuada por el actor, Domingo Muñoz, todo lo cual se encuentra debidamente respaldada por la documental acompañada.

La sucesión posesoria se encuentra debidamente detallada en la demanda, donde se adjunta la escritura 160 (fs. 37) que acredita la adquisición de la posesión por parte de Felipa Edelmira Agüero en 1959. Del mismo modo, y según el mencionado instrumento, la Sra. Gabriela Suarez de Agüero adquiere igualmente la posesión por el mismo acto. Añade que, posteriores desmembramientos han dado origen a las posesiones de Gabriel Agüero y Aristóbulo Agüero y, finalmente, a Domingo Muñoz..

Respecto a la línea sucesoria de Aristóbulo Agüero, la escritura 160 de 1959 demuestra que Gabriela Suárez de Agüero adquirió una extensión mayor de terreno. En 2012, Aristóbulo Agüero (hijo) transfiere al actor la porción correspondiente a la presente usucapión

Además, se adjuntan las escrituras públicas y privadas que acreditan la sucesión posesoria. La escritura 199 de 1988 evidencia la venta de una porción de terreno por parte de Felipa Edelmira Agüero a Gabriel Antonio Agüero. Posteriormente, mediante instrumentos privados de 2004, se registran las cesiones sucesivas de derechos posesorios: Gabriel Agüero transfiere a Jorge Alberto Gómez y, finalmente, este último al actor, Domingo Muñoz.

La publicidad de estos actos posesorios se encuentra corroborada por las declaraciones testimoniales de los testigos ofrecidos, quienes en forma coincidente afirman que fueron el actor y sus antecesores los autores de las innumerables reformas y actos posesorios realizados sobre el inmueble.

Estas declaraciones, junto con los informes registrales y catastrales, permiten inferir una posesión antigua y continua desde 1959.

Es importante destacar que, además de la documental y testimonial, la inspección ocular realizada en el inmueble confirma *in situ* las mejoras y obras realizadas por el actor y sus antecesores, reforzando así la prueba de la posesión.

El plano N°8/21/12, realizado por el ing. Agrim. Hector A. Solera, registrado provisionalmente en la DPIP, Area Catastro, en fecha 10/06/2013, indica que el inmueble está ubicado en el Departamento Belgrano, Partido Rumiguasi, lugar Ruta Provincial N°3N - El Molle, y el objeto es la mensura a los efectos de tramitar título de propiedad por prescripción adquisitiva, ordenada por el Sr. Domingo Muñoz. En cuanto a la inscripción de dominio, señala T°8 (Ley 3236) Belgrano – F°267 – N°2973, T°13 de Belgrano – F°335 – N°1543, y que el padrón es el 773, receptoría H. Yrigoyen; nomenclatura catastral: -, cuadr. D3, sec. -, manz. -, parcela -; observaciones: el presente afecta parcialmente el padrón N°773 y el título a nombre de Gabriel Antonio Agüero y Felipa Edelmira Agüero, con una superficie de 14 has 5 cas, en una superficie de 6959,35 m2. Sup. Parcela "2045"= 6959,35 m2.

Los límites y medidas son: al NORTE linda con Victorio Pedernera, al OESTE colinda con Cruz Garro Suarez; Luego al SUR con Luisa Garro de Cabrera; y al ESTE cima de la Sierra.

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.-

En conclusión, la concurrencia de la documental, testimonial y la inspección ocular llevada a cabo, permite afirmar que se ha acreditado

de manera plena la existencia de una posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante el plazo legalmente establecido, lo cual resulta suficiente para configurar la usucapión del inmueble

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 Sra. DOMINGO MUÑOZ, como de sus antecesores Sres. GABRIEL ANTONIO AGÜERO, ARISTOBULO AGÜERO y JORGE ALBERTO GOMEZ, FELIPA EDELMIRA AGÜERO, respecto del bien que pretende usucapir, por unión de posesiones; por el lapso, condiciones y requisitos que determinan los Arts, 1987, 1989, 1900, 1901 y 1905 y concordantes del C.C. y C.:

En base a lo expuesto, de acuerdo a las consideraciones formuladas me lleván 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 los 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.-

#### VII.- 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, lo que manifiesta en la demanda “...el actor que es continuador de la posesión de Gabriel Agüero y de Aristóbulo Agüero, quienes a su vez son continuadores de la posesión de Feli-

pa Edelmira Agüero y de Gabriela Suárez de Agüero, conformando una posesión ininterrumpida por más de 50 años y que ha tenido en todo momento, carácter de pública, pacífica y continua. La Sra. Felipa Edelmira Agüero, adquiere en el año 1959 y tal como se acredita en fotocopia de escritura Nº160, a fs. 37, de Nina Belinda Rodríguez Mercau, la posesión del inmueble con superficie sustancialmente mayor a la que es objeto de esta usucapión. Del mismo modo, y según el mencionado instrumento, la Sra. Gabriela Suarez de Agüero adquiere la posesión por el mismo acto. Posteriores desmembramientos han dado origen a las posesiones de Gabriel Agüero y Aristóbulo Agüero y, finalmente, a Domingo Muñoz, a saber: a) En el año 1988, tal como acredita la escritura Nº199, que se adjunta en prueba documental, Felipa Edelmira Agüero vende a Gabriel Antonio Agüero una fracción de campo de su propiedad. En fecha 15 de junio del año 2004, se celebra por instrumento privado, la cesión de derechos y acciones posesorias, por el cual Gabriel Agüero cede y transfiere al Sr. Jorge Alberto Gomez, D.N.I Nº10.697.322, un lote de 17 metros de frente por 720 de fondo, quien finalmente le transfiere al actor, Domingo Muñoz, el 23 de agosto de 2004, según instrumento que se acompaña en prueba documental. B) Según escritura 160 y tal como ya se ha señalado, en el año 1959, la Sra. Gabriela Suarez de Agüero, casada en primeras nupcias con Aristóbulo Agüero (padre), adquiere la posesión de una fracción mayor a la parcela de 10 metros de frente por 720 metros de fondo, que el Sr. Aristóbulo Agüero (hijo), D.N.I. Nº10.351.743, transfiere al actor, Sr. Domingo Muñoz, el día 07/09/2012, tal como acredita de cesión de derechos y acciones...".-

Sin perjuicio de que se adjuntara una gran cantidad de boletas de pago se impuestos y servicios que acreditan sin dudas la posesión pública, pacífica con animus domini, necesarias para adquirir la propiedad por prescripción, importan actos posesorios claros y contundentes que propician un resultado favorable a las pretensiones de quién suscribe en este proceso 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 7 de octubre de 1959 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 otros/Prescripción adquisitiva", 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. La posesión ininterrumpida del inmueble desde 1959, acreditada por el expediente, permite concluir que se ha cumplido el plazo legal para la adquisición del dominio por prescripción veinteañal.

En consecuencia, corresponde declarar que dicha adquisición se operó a partir del día 7 de octubre de 1979, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1905, segundo párrafo in fine, del Código Civil y Comercial, destacando 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:**

1º.- **HACIENDO LUGAR** en todas sus partes a la demanda interpuesta a fs. 48/46.- En su mérito, DECLARANDO que el Sr. DOMINGO MUÑOZ, D.N.I. Nº6.818.296, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, la titularidad del dominio del inmueble ubicado en el Departamento Belgrano, Partido Rumiguasi, lugar Ruta Provincial Nº3N - El Molle, inscripción de dominio, señala Tº8 (Ley 3236) Belgrano – Fº267 – Nº2973, Tº13 de Belgrano – Fº335 – Nº1543, y que el padrón es el 773, receptoría H. Yrigoyen; nomenclatura catastral: -, cuadr. D3, sec. -, manz. -, parcela -; observaciones: el presente afecta parcialmente el padrón Nº773 y el título a nombre de Gabriel Antonio Agüero y Felipa Edelmira Agüero, con una superficie de 14 has 5 cas, en una superficie de 6959,35 m<sup>2</sup>. Sup. Parcela "2045" = 6959,35 m<sup>2</sup>, según plano Nº8/21/12, realizado por el ing. Agrim. Hector A. Solera, registrado provisionalmente en la DPIP, Area Catastro, en fecha 10/06/2013. Los límites y medidas son: al NORTE linda con Victorio Pedernera, al OESTE colinda con Cruz Garro Suarez; Luego al SUR con Luisa Garro de Cabrera; Y al ESTE cima de la Sierra.

Que, al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor del actor desde el 07/10/1979.-

2º.- 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 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.