

EXP 304467/16

"MANZELLA SILVIA ALICIA Y VIEGAS GLORIA VIVIANA C/ ASTUDILLO MAGALLANES ERNESTO S/  
PRESCRIPCION ADQUISITIVA-C/AUDIENCIA"

San Luis, 11 de Abril de 2025

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 23/2025**

**VISTOS:** Los autos caratulados "MANZELLA SILVIA ALICIA Y VIEGAS GLORIA VIVIANA C/ ASTUDILLO MAGALLANES ERNESTO S/ POSESION VEINTEAÑAL-C/AUDIENCIA, EXP 304467/16", traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva de cuyo examen;

**RESULTA:** Que en A.D. N° 6617347/16 se presenta la Dra. Rosario Laborda Claverie Mat. N° 2141, en carácter de apoderada del Sr. Reinaldo Omar Astudillo D.N.I. N° 8.686.537 y viene a deducir demanda de prescripción adquisitiva en contra de los Sres. ZOILO ASTUDILLO, VIDAL ESCUDERO, SANTIAGO ESCUDERO, CECILIO ESCUDERO, PAULINO ASTUDILLO, PEDRO ASTUDILLO, JESUS ESCUDERO, GREGORIO ESCUDERO, ERNESTO ASTUDILLO MAGALLANES, MARÍA ANGELICA ASTUDILLO, MERCEDES ESCUDERO, MARÍA ASTUDILLO, SEVERO ASTUDILLO, EULALIO ASTUDILLO, MARÍA EDIT ESCUDERO, y/o sus sucesores, y/o sus herederos, y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado en El Barreal, Provincia de San Luis, Departamento: Ayacucho, Partido: San Francisco, Padrón N° 980, Inscripción de Dominio, T° 14 de Ayacucho - F° 215, N° 1809 (titulo a), T° 14 de Ayacucho - F° 216, N° 1809 Insc. 2da (titulo b), T° 14 de Ayacucho - F° 217, N° 1809 Insc. 3ra (titulo c), T° 14 de Ayacucho - F° 217, N° 1809 Insc. 4ta (titulo d), T° 19 de Ayacucho - F° 405, N° 2418 (titulo e), todos de Receptoría: San Francisco, correspondiente al Plano N° 7/60/16, confeccionado por el Agrimensor Claudio E.

Ortiz, Parcela "251" constante de una superficie de SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS (7.833,23 m<sup>2</sup>) con los siguientes límites NORTE: Ruta Provincial N° 9, OESTE: Padrón N° 980 afectado por la presente mensura, ESTE: Padrón N° 980 afectado por la presente mensura, y SUR: Río Claro.-

Manifiesta que el presente inmueble fue adquirido por los demandados hace más de medio siglo luego de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble una sentencia judicial con fecha de diciembre de 1921 por juicio de posesión treintañal caratulado "Eulalio Astudillo y otros s/ posesión treintenaria" del entonces Juzgado Civil de la Ciudad de San Luis, una declaratoria de condominio en junio de 1922 y tres ventas de derechos indivisos en febrero y abril de 1929 y 1952.

Al principio el inmueble tenía una superficie de 1700 has y fue mayoritariamente poseído por la familia Astudillo. Que desde marzo de 1951 fue poseído exclusivamente por el Sr. Nicomedes Astudillo, abuelo del actor, el cual tuvo 6 hijos, entre ellos, Reinaldo Astudillo, padre del actor junto a quienes aprovechó el inmueble para la crianza y comercialización de animales. Asimismo, Reinaldo Astudillo tuvo 4 hijos. El inmueble objeto del presente, fue donde Reinaldo Astudillo crió a sus hijos hasta su fallecimiento en el año 2009 y donde el actor continuó su posesión. Se hace saber que este juicio se realiza con la conformidad de los cuatro hermanos.

Aduce que las expropiaciones que se mencionan en los informes de dominio, no afectan el territorio poseído por el actor. Con respecto a los actos posesorios que realizaron el actor y su padre al inmueble se encuentran el pago de impuestos, cerramiento de los límites con alambre, limpieza de terrenos, colocación de pilares para servicio eléctrico.

Finalmente ofrece prueba de la que intenta valerse, y solicita que se haga lugar a la demanda en todas sus partes.

En A.D. N° 7202159/17 obra contestación de oficio de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras fiscales.

En A.D. N° 7202159/17 obra contestación de oficio de la Municipalidad de San Francisco del Monte de Oro en donde informa que no afecta tierras fiscales municipales.

En A.D. N° 7212528/17 obra copia de declaratoria de herederos de los Sres. Aurelia Quiroga y Sr. Santiago Escudero en donde se declara heredera a la Sra. María Edit Escudero de Gatica.

En A.D. N° 8035126/17 obra audiencia en la que el actor de autos, Sr. Astudillo cede en todos sus términos el litigio de autos a las Sras. Silvia Alicia Manzella 10.302.149 y Gloria Viviana Viegas D.N.I. N° 10.814.138, conforme lo previsto en el art. 1618 inc. b del C.C., solicitando asimismo de recaratulen los presentes.

En A.D. N° 8460426/17 la Dra. Claverie amplía demanda en la que aclara el vínculo con el demandado, acompañando prueba y ofreciendo nuevos testigos.

En A.D. N° 8597603/18 se tiene por ampliada la demanda.

En A.D. N° 8981040/18 obra contestación de oficio de la Dirección Provincial de Catastro.

En A.D. N° 9435190/18 la Dra. Claverie amplía demanda en la que advierte que se ha omitido como demandado al Sr. Eulalio Astudillo y en A.D. N° 9464776/18 se la tiene por ampliada.

Mediante A.D. N° 10569041/18 se imprime a la causa el trámite del proceso ordinario, se ordena correr traslado de la demanda y se manda a publicar edictos para citar a quienes se consideren con derecho sobre el bien a usucapir.

En A.D. N° 11222291/19 se acompaña acta de constatación judicial del cartel indicativo, realizada por Juez de Paz.-

En A.D. N° 11965331/19 obra publicación de edictos.

En A.D. N° 12906534/19 se ordena la apertura de la causa a prueba, produciéndose la siguiente según informa la actuario en A.D. N° 1458057/20-

PARTE ACTORA

DOCUMENTAL: Se tuvo presente.-

RECONOCIMIENTO JUDICIAL: Producido OFR 304467/8

TESTIMONIAL:

Sr. DOMINGO ARCE: desistido

Sra. DORA TULIAN: desistido

Sr. JULIO PUERTAS, producida OFR 304467/10

Sra. SILVIA CONCEPCION DIAZ, producida ofr 304467/10

Sra. LILIANA MODESTA ASTUDILLO, producida AD N° 13543642

Sra. ELIZABETH BEATRIZ ASTUDILLO, producida AD N° 13283835

Sra. MARIA DELIA CAMARGO: Desistido

Sra. CLAUDIA ALEJANDRA ASTUDILLO: Desistido

Sr. EDGAR RUBEN LEYES: Desistido

En A.D. N° 15306830/20 contesta demanda el Defensor Oficial Civil manifestando que no tiene objeciones que formular al tramite dado.

En A.D. N° 15420835 de fecha 22/12/2020 se clausura el periodo de pruebas, poniéndose autos a disposición de las partes para alegar.

En A.D. N° 17571404/21 obra alegato acompañado por la parte actora.

En A.D. N° 17776120/21 se llaman autos a dictar sentencia.

Mediante A.I. de fecha 16/05/2022 se dicta medida para mejor proveer ordenando librar oficio al Civil N° 1 a efectos se informe si el inmueble objeto de autos, ha sido denunciado como integrante del acervo hereditario en los autos

“AGUILAR MANUELA GUALBERTA Y ASTUDILLO REINALDO S/ SUCESION AB INTESTATO”.

En A.D. N° 19510493/22 se presenta el Sr. Eulalio Felipe Astudillo y presta conformidad para que se dicte sentencia a favor de las actrices de autos.

El 30/03/2023 según A.D. N° 21707274/23, se llama autos para dictar Sentencia.

Mediante A.D. N° 22780467/23 se dicta nueva medida para mejor proveer advirtiéndole que se ha omitido resolver la intervención de terceros obrante en A.D. N° 8035126/17.

En Sentencia Interlocutoria N° 255/2024 se difiere el tratamiento de la cuestión planteada en IOL N° 7863316/17 de fecha 18/09/2017.

Finalmente en fecha 7/10/2024 se ordena pasar los autos a dictar sentencia.-

#### **Y CONSIDERANDO:**

Por cómo se encuentra planteada la cuestión, en primer término corresponde se resuelva la cesión de derechos planteada en fecha 18/09/2017.

Antes de entrar en el tratamiento de la cuestión, es necesario introducir algunos de los lineamientos generales acerca de los actos jurídicos, en la que se encuadran la cesión de créditos y derechos litigiosos, entendida como contratos, según la definición que nos ofrece el art. 1137 del código derogado y actual art. 957 del Código Civil, que dice que contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.

Sabemos que son actos jurídicos los actos voluntarios lícitos que tengan por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas. Los presupuestos fundamentales de los actos voluntarios son discernimiento, intención y libertad. La carencia de alguno de estos requisitos, hace que el acto sea reputado involuntario. Ahora bien, para conocer la

intencionalidad del sujeto dentro del marco de creación de un acto volitivo producto de una decisión de la sede de su conciencia o magín intelectual, es preciso que exista una exteriorización de dicha voluntad. Este requisito encuentra fundamento en el art. 913 del Código Civil, del que se desprende que ningún hecho o acto jurídico será reputado voluntario si no existe un hecho exterior por el cual la voluntad se manifieste, contando siempre con la real voluntad o propósito íntimo del sujeto que predomina sobre cualquier declaración incorrecta o desvirtuadora de ella.

Conceptuamos la cesión de derechos litigiosos como el acto jurídico mediante el cual una persona se obliga a transferir a otra los derechos y acciones que le competen en el marco de una relación procesal iniciada y vigente, tanto actuando como parte activa, reconviniente o adhesiva, tenida por tal en las actuaciones judiciales en que tales derechos y acciones resulten controvertidos, hasta el momento del dictado de una sentencia definitiva firme y consentida.

La jurisprudencia la ha calificado, en cuanto a la composición de sus elementos estructurales, diciendo: Para que exista crédito litigioso, es necesario no solo que el proceso se encuentre ya iniciado (ya que, si no hay acción iniciada, no existe litigio), sino además que el derecho se encuentre controvertido, es decir, cuando su existencia o extensión ha sido contestada judicialmente o, dicho de otra manera, que la litis se encuentre trabada. CNCiv, Sala E, 18/8/1986, "Rotholz de Goldvaser, Ana y otro c/ Tutudjian, Simón", en Jurisprudencia Argentina, tomo 1987- II, p. 7

En doctrina, Borda afirma que derecho litigioso es aquel que está sujeto a controversia judicial respecto de su existencia, posibilidad de hacerlo valer en juicio, extensión, cantidad, etc., pero no basta que se trate de un derecho dudoso, mientras no exista acción iniciada, puesto que allí no hay litigio. Borda, Guillermo A., Tratado de derecho civil. Contratos, Buenos Aires, Perrot, 1997, tomo I, p. 444.

Respecto de la forma del contrato de cesión de derechos litigiosos exigida por la codificación civil, inexcusablemente se la debe efectuar acudiendo a

su creación mediante escritura pública (art. 979, inc. 1, C. C.) o acta judicial (art. 979, inc. 4).

Que en archivo adjunto N° 24580003/24 de fecha 07/04/2024 obra Escritura Pública N° 124 de fecha 10/07/2017 pasada por ante Escribano Juan José Laborda Ibarra, titular del registro notarial N° 69; Escritura Pública N° 290 de fecha 29/10/2013 pasada por ante Escribano Juan José Laborda Ibarra, titular del registro notarial N° 69; Escritura Pública N° 353 de fecha 15/12/2014 pasada por ante Escribano Juan José Laborda Ibarra, titular del Registro notarial N° 69; Escritura Pública N° 328 de fecha 29/11/2013 pasada por ante Escribano Juan José Laborda Ibarra, titular del registro notarial N° 69 y Boleto de Compraventa.

La escritura pública hace plena fe no solamente entre las partes sino también respecto de terceros, significan que dicha fe es idéntica para todas las personas pero no así en cuanto a sus efectos, es decir, los derechos y obligaciones que hace nacer el acto. Mientras la acción litigiosa no haya sido cedida con la formalidad que impone la ley, será inoponible a los terceros.

El cesionario intervendrá en el proceso, en el carácter de parte principal, conservando y ejerciendo todos los derechos que le asistían adjetivamente al cedente.

De lo dicho y con la documentación respaldatoria, surge que se ha cumplido las formas de ley a los fines de la cesión invocada, corresponde hacer lugar a la cesión de derechos y acciones posesorias y hereditarias.

Habiendo concluido con la primera parte, corresponde en este momento, continuar con el estudio de la cuestión de fondo.

Que corresponde dictar sentencia en los términos del art. 163 CPC.

I.- Cuestión Preliminar. Ley aplicable

Que encontrándose la presente causa a estudio de la suscripta, teniendo en cuenta que el 1° de agosto de 2015 entro en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que me ocupa.

Que el art. 7° del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario.

Que ambos principios (aplicación inmediata y retroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.

La norma transitoria relativa a la prescripción establece: “Modificación en los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”, esta norma evita los inconvenientes generados por el viejo art. 4051 CC.

Se ha decidido que, “como regla, el plazo de prescripción se rige por la ley vigente al momento en que comenzó a correr, por lo tanto no se aplican los nuevos plazos si los del Código de Vélez ya estaban vencidos al momento de la entrada en vigencia del CCyC”.

En consecuencia advierto que en la especie los actos posesorios en la que se funda la acción nacieron en el año 1921; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquel entonces, hoy derogada. (En este sentido KEMELMAJER DE CARLUCCI, A. LA LEY 02/6/2015, punto IV último párrafo; LORENZETTI, R.L., en “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” T. 1 pag. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” Tit. Preliminar Libro I, Ed. INFOJUS; P. 23 sgtes; id.SCBA, Ac. 107.423).



Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los artículos 4015 y 4016 del Código Civil, y que esa posesión se haya ejercido durante el plazo legal requerido.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 2384 del 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 es 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. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental obrante en A.D. N° 6617347, consistente en: Informes de Dominio del inmueble objeto de la presente expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis bajo los N° 16-1 8651 y 16-1 8652. Estudio de Títulos sobre el inmueble objeto del presente juicio realizado por el agrimensor Claudio Edgar ORTIZ, matrícula profesional N° 228 (C.A.S.L.). Informes de la Secretaría Electoral Nacional. Informe del Registro de Juicios Universales de la Provincia. Plano de Mensura a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva N° 7160116 aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia de San Luis. Informe de la Dirección de Catastro de la

Provincia de San Luis sobre afectación a Tierras Fiscales. Informe Catastral expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. Copias certificadas de las rogatorias de inscripción de los títulos del inmueble en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis. Sentencia N° 15110 del Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 1 en autos "ASTUDILLO MARIA FIDELA Y OTRAS SI POSESIÓN VEINTEAÑAL" Expte. N° 5113/3, junto a su Aclaratoria y copia simple del Plano de Mensura sobre el que versó la mencionada sentencia (N° 7-83-1987). Declaratoria de Herederos de fecha 5 de junio de 2013 y Ampliación de Declaratoria de fecha 20 de agosto de 2013 en autos "AGUILAR MANUELA GUALBERTA Y ASTUDILLO REINALDO SI SUCESIÓN AB INTESATO" Expte. N°213070111. Copias simples de los Planos de Mensura relacionados con las expropiaciones de la zona, pero que ninguno afecta al área objeto del presente juicio: N° 7-57158/591 163160-2002. Comprobantes variados de pago de mejoras realizadas en el inmueble. Libre Deuda del impuesto provincial Inmobiliario. Certificado de Avalúo expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

De la documental acompañada, surge que se acompañan comprobantes de pago de impuestos que datan desde el año 2016, no se acompaña prueba documental que acredite en forma regular el pago de impuestos de antigua data, por lo que corresponde se continúe analizando el resto de las probanzas.

Es sabido que “El Juez debe ser estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden publico involucradas. Es un medio excepcional de adquisición de dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (CNCiv., Sala I, 11-8-98, L. L. 2000-B-238; sala H, 13-6-97, L.L. 1997—F-475; CNFed. CC, sala I, 30-6-89, L.L. 1990 A-58; CNCiv., sala G, 21-8-2009, “Gaitan, María A. c/ López, Arturo s/ posesión vicenal”).

Sobre el tema si bien la ley le acuerda a estas constancias alto valor probatorio al prescribir “Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no

figuren a nombre de quien invoca la posesión (art. 24 inc c de la ley 14.159" pero no condiciona a admisibilidad de las acción si hay otras pruebas que en conjunto demuestren la posesión de veinte año publica y pacífica.

Ya no es un requisito indispensable (Conf. Marta Marcolín de Andorno: Prescripción adquisitiva (inmobiliaria y mobiliaria), 2ª ed, Zeus, Rosario, 1974: "Debe atribuirse carácter complementario y corroborante de la posesión el pago del impuesto del inmueble que se pretende usucapir. ... no puede ser considerado requisito sine qua non para la procedencia de la acción" (p. 115), y en la actualidad los tribunales, con acierto, afirman que esa expresión significa que "si bien es importante acreditarlo a los fines de la prueba, su omisión no es una condición esencial que obste a la procedencia de la acción"(Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 12 febrero 1981, "Oroño C.R. c/ Sánchez", Zeus, T. 23, R - 4 (1858)..., insistiendo en que "la ley 14.159 no impone la necesidad de acreditar el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble como condición para que la acción pueda prosperar, sino que se limita a mencionar el hecho como una prueba que será especialmente considerada" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 11 marzo 1981, "Ghiringhelli, A. c/ Ricci, P. y otros", Zeus, T. 23, R - 46 (2097); y que "el pago de impuestos que gravan el inmueble motivante de la usucapión ha pasado a revestir la condición de prueba privilegiada en atención a la especial relevancia que le otorga la ley civil" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 2ª, 26 noviembre 1986, "Neme, Alejandra y Neme, Carmen", Zeus, T. 45, R - 23 (8465). Pero, "como el pago ha dejado de ser condición indispensable para que la acción de usucapión pueda prosperar, es evidente que el poseedor puede lograr un pronunciamiento favorable aunque se haya abstenido de abonar los impuestos durante todo el lapso de la posesión, siempre y cuando por otros medios acredite fehacientemente la concurrencia de los presupuestos a que la ley ha condicionado la producción del efecto adquisitivo de la posesión" (Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4ª, 22 febrero 1991, "Gil, Graciela", Zeus, T. 56, R - 30 (13.033); razón por la cual un tribunal de la Capital Federal ha sostenido que: "Excluida la prueba consistente en el pago de las cargas fiscales ello no impide declarar operada la transmisión del dominio por usucapión, si la restante prueba documental y de

testigos permite formar convicción al respecto (Cam. Civil Capital, sala E, 25 septiembre 1978, "Sommers, Bernardo A. c/ Herbst, Carlos", E.D. 82-695 (caso 31.888).

<http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artpagodeimpuestosusucapion>. EL PAGO DE IMPUESTOS Y LA USUCAPIÓN por Luis Moisset de Espanés Zeus, T. 74, J-331.

Asimismo, se acompaña Escritura N° 1809 de fecha 20 de Diciembre de 1921 en la que se le otorga la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble el lote en cuestión a la familia Astudillo, atento haber obtenido Sentencia favorable en Juicio de Posesión Treinteañal.

Que quien pretende usucapir debe probar de modo convincente los extremos requeridos por la ley, es decir el corpus y el animus por el tiempo exigido; que la actora invoca para probar la existencia de actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego por ella misma.

Al respecto ha dicho la doctrina: *“Luego, ello nos lleva a interrogarnos, para qué sirve entonces hacer una cesión de derechos posesorios si estos se derivan de la posesión misma, bastaría hacer simplemente la tradición para adquirir la posesión y consecuentemente como efectos de la misma obtendrían esos derechos. Lo que sucede es que: si obtiene la cosa y empieza a poseerla, va a querer hacer valer principalmente dos de esos derechos: las acciones posesorias y la posibilidad de usucapir, los cuales necesitan o exigen cierto tiempo en la posesión, que a veces no es fácil conseguir por sí solo, sino sumando la posesión, que sobre la cosa, tenía el anterior poseedor, (lo que llamamos Accesión de Posesiones). Esos son los derechos posesorios entonces objeto de este contrato.*

Bajo las directrices referidas corresponde analizar entonces la prueba aportada a la causa y determinar si mediante la misma quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la acción instaurada, teniendo en cuenta que, conforme lo preceptúa el art. 24 inc. c) del la Ley 14.159, “se admitirá

toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial”.

En las declaraciones testimoniales de los Sres. Julio Puertas, Silvia Concepción Díaz, Liliana Modesta Astudillo y Elizabeth Beatriz Astudillo, son coincidentes en manifestar que conocen el inmueble, que siempre fue poseído por la familia Astudillo y que hoy en día las poseedoras son las Sras. Viviana Viegas y Silvia Manzella, desde hace varios años en los que se hizo la cesión de derechos. Que las actuales poseedoras han realizado el cierre perimetral de la propiedad y que los anteriores poseedores realizaron actos materiales como pago de impuestos, desmalezado y cuidado del lugar. Que las propiedades adquiridas por las actuales poseedoras, jamás ha sido expropiada. Que nunca han sido ni molestados ni interferidos con la posesión y que los dichos, son conocidos por todos en el lugar.

En el análisis de las declaraciones rendidas, es necesario resaltar que la valoración de la prueba testimonial y su fuerza probatoria debe apreciarse según las reglas de la sana crítica, procurando desentrañar el mérito o la inconsistencia de la declaración con las demás circunstancias de la causa que corroboren o disminuyan su fuerza, observando igualmente la calidad de los testigos.-

Según acta judicial obrante en A.D. N° 702701, llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, manifiesta que habiéndose constituido en el inmueble objeto de autos constata que está ubicado frente a ruta provincial N° 9, en la zona denominada El Barreal correspondiente al ejido de San Francisco del Monte de Oro, tiene forma de rectángulo y se ingresa por una tranquera de palos y alambres que al momento de esta constatación se encontraba cerrado con cadena y candado en el frente y ambos costados con alambrados nuevos de cuatro hebras de alambre liso y postes y barretas de madera. En el fondo se encuentra abierto debido a que su límite natural con el Río Claro. En su interior existe abundante flora autóctona. En varios sectores se encuentra desmontado y desmalezado, tarea que las Sras. Viegas y Manzella estaban realizando al momento de esta inspección ocular, donde se pudo

observar en distintos lugares, ramas y yuyos apilados. También observa una acequia que atraviesa la propiedad. En el frente, al costado del camino estaban efectuando tareas de limpieza. En el frente del inmueble se encuentra colocada una pilastra de cemento para la conexión de energía eléctrica, asimismo se observa un nuevo cartel alusivo al juicio motivo de la constatación y otro cartel con la leyenda de “propiedad privada”. Adjunta 39 fotos que dan fe de sus dichos.

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha realizado diversos y numerosos actos materiales en el inmueble, que acreditan 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, comportando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 4015 del Código Civil Velezano, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

La doctrina ha manifestando que “El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción de trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzando en su derecho, estimulando su trabajo”. Prescripción Adquisitiva- Claudio Kiper-Mariano C. Otero-Rubinzal-Culzoni- Edi. 2017-pag.15.-

Con relación a las costas, corresponde sean impuestas por su orden.-

Por lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada;

**FALLO:** 1) HACER LUGAR a la demanda incoada en todas sus partes por los Sres. Elizabeth Beatriz Astudillo D.N.I. N° 18.051.985, Reynaldo Omar Astudillo D.N.I. N° 8.686.537, Liliana Modesta Astudillo D.N.I. N° 13.499.380, Eulalio Felipe Astudillo D.N.I. N° 16.104.201.

**2)** La cesión de Derechos y Acciones litigiosas y hereditarias de los Sres. Elizabeth Beatriz Astudillo D.N.I. N° 18.051.985, Reynaldo Omar Astudillo D.N.I. N° 8.686.537, Liliana Modesta Astudillo D.N.I. N° 13.499.380, Eulalio Felipe Astudillo D.N.I. N° 16.104.201 a favor de las Sras. Silvia Alicia Manzella D.N.I. N° 10.302.149 y Gloria Viviana Viegas D.N.I. N° 10.814.138, acreditada en autos mediante Escrituras N° 124 de fecha 10/07/2017 pasada por ante Escribano Juan José Laborda Ibarra, titular del registro notarial N° 69; Escritura Pública N° 290 de fecha 29/10/2013 pasada por ante Escribano Juan José Laborda Ibarra, titular del registro notarial N° 69; Escritura Pública N° 353 de fecha 15/12/2014 pasada por ante Escribano Juan José Laborda Ibarra, titular del Registro notarial N° 69; Escritura Pública N° 328 de fecha 29/11/2013 pasada por ante Escribano Juan José Laborda Ibarra, titular del registro notarial N° 69 y Boleto de Compraventa., téngase presente.

**3)** Declarando que las Sras. Sras. Silvia Alicia Manzella D.N.I. N° 10.302.149 CUIL N° 27-10302149-4, de estado Civil casada y Gloria Viviana Viegas D.N.I. N° 10.814.138, CUIL N° 27-10814138-2 de estado civil soltera, han adquirido por posesión Veinteañal en condominio en un porcentaje equivalente al 50% del total del 100% cada una, el inmueble ubicado en El Barreal, Provincia de San Luis, Departamento: Ayacucho, Partido: San Francisco, Padrón N° 980, Inscripción de Dominio, T° 14 de Ayacucho - F° 215, N° 1809 (titulo a), T° 14 de Ayacucho - F° 216, N° 1809 Insc. 2da (titulo b), T° 14 de Ayacucho - F° 217, N° 1809 Insc. 3ra (titulo c), T° 14 de Ayacucho - F° 217, N° 1809 Insc. 4ta (titulo d), T° 19 de Ayacucho - F° 405, N° 2418 (titulo e), todos de Receptoría: San Francisco, a nombre de los Sres. Zoilo Astudillo, Vidal Escudero, Santiago Escudero, Cecilio Escudero, Paulino Astudillo, Pedro Astudillo, Jesus Escudero, Gregorio Escudero, Ernesto Astudillo Magallanes, María Angelica Astudillo, Mercedes Escudero, María Astudillo, Severo Astudillo, Eulalio Astudillo, María Edit Escudero, correspondiente al Plano N° 7/60/16, confeccionado por el Agrimensor Claudio E. Ortiz, Parcela "251" la cual tiene la siguientes medidas, superficie y linderos: Mide (Puntos 1-2) 53.90 m2 cincuenta y tres metros con noventa centímetros, (Puntos 2-3) 16.87 m2 dieciséis metros con ochenta y siete centímetros, (Puntos 3-4) 120.33 m ciento

veinte metros con treinta y tres centavos, (Puntos 4-5) 26.53 veintiséis metros con cincuenta y tres centímetros, (Puntos 5-6) 16.43 dieciséis metros con cuarenta y tres centímetros, (Punto 6-7) 15.53 quince metros con cincuenta y tres centímetros, (punto 7-8) 10.05 m diez metros cinco centímetros, (Punto 8-1) 102.05 ciento dos metros con cinco centímetros, con una superficie total de SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CON VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS (7.833,23 m<sup>2</sup>) con los siguientes límites NORTE: Ruta Provincial N° 9, OESTE: Padrón N° 980 afectado por la presente mensura, ESTE: Padrón N° 980 afectado por la presente mensura, y SUR: Rio Claro.-

4) Mandando a efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y la publicación en la página Web del Poder Judicial tal lo dispuesto en el Art. 921 del C.P.C.-

5) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

6) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales acrediten en autos su condición tributaria.-

**Notifíquese personalmente o por cédula. Regístrese. Protocolícese. Oportunamente Archívese.-**

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Geraldina Inés Ibáñez, Juez en lo Civil, Comercial y Ambiental del Juzgado N° 2 de la ciudad de San Luis.-*