

San Luis, 9 de Agosto de 2024

SENTENCIA DEFINITIVA N° 173/2024

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos "EXP 295072/16 "OYOLA CRUZ HECTOR C/ MARIN FELIPE S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", puestos a mi despacho para dictar sentencia definitiva.

DE LOS QUE RESULTA:

Que a fs. 102/108 se presenta el Dr. Alejandro Cordido Mat. N° 2428 en carácter de apoderado del Sr. Cruz Héctor Oyola D.N.I. N° 6.809.982, y viene a deducir demanda de Posesión Veinteañal en contra de FELIPE MARIN, y/o sus sucesores, y/o sus herederos, y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado en El Rincón, Ruta Provincial N° 9, localidad de San Francisco, Provincia de San Luis, Departamento: Ayacucho, Partido: San Francisco, Padrón N° 3.879, Inscripción de Dominio, Matrícula V - 1581 - R6 – A 4, 5 y 6, Receptoría: San Francisco, correspondiente al Plano N° 7/138/12, confeccionado por el Agrimensor Roberto E. Cacace, Parcela "A" constante de una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN HECTAREAS NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SESENTA DECIMETROS CUADRADOS (251 Ha 9.262,60 m²) con los siguientes límites NORTE: Juan Carlos Astudillo, Abel Horacio Gómez, Rubén Floreal Seijas y Alejandra Irma Lucero, OESTE: Gobierno de la Provincia de San Luis, ESTE: Aldo Remigio Oyola, y SUR: Humberto Toribio Jofré y Abel Horacio Gómez.-

Relata que el origen de la posesión se remonta al año 1986, oportunidad en el que el Sr. Oyola, de manera clara, indubitable comenzó a desarrollar todos los actos posesorios como dueño del inmueble objeto de autos. Desde ese año sembró frutales, se dedicó al pastoreo de ganado, construyó el cerco perimetral de todo el inmueble y lo reacondicionó en varias oportunidades. También pagó los impuestos de la propiedad inmueble, confeccionó plano de mensura, llevó a cabo tareas de desmonte, efectuó ante autoridades gubernamentales múltiples declaraciones juradas como dueño, y llevó a cabo todas las acciones propias de su condición de dueño del inmueble objeto de la presente prescripción. En el año 2006 realizó una cesión de derecho y acciones hereditarias al Gobierno de la Provincia de San Luis, por una superficie de 16 has. 5664,81 m² para la construcción de la represa sobre el Rio Claro.

Esta posesión desde el año 1986 continuó de forma exclusiva, pública, pacífica e ininterrumpida hasta el día de la fecha.

Que tanto fue poseedor con *animus domini* que con la firme intención de reconocer dicha calidad, el Sr. Marín José Miguel (uno de los titulares registrales), fallecido en el 2004, donó en el año 2000 su porción indivisa al Sr. Cruz Héctor Oyola, con la firme intención de reconocer, proteger y ayudar a probar la calidad de poseedor.

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

En A.D. N° 9378970 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.-

En fecha 26/09/2018 mediante A.D. N° 10097418, se provee la demanda, la cual tramitará según las normas del proceso ordinario, ordenándose correr los traslados correspondientes.

En A.D. N° 13566003 obra contestación de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble.-

En A.D. N° 13173741 obra acta de constatación de la colocación del cartel indicativo del Juicio, llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz de San Francisco del Monte de Oro.

En A.D. N° 14878549 se acompaña publicación de edictos, informado la actuaria en fecha 7/12/2022, que los mismos se publicaron por el termino de Ley, sin que hasta la fecha se hayan presentado, persona alguna, reclamando derechos.

En A.D. N° 21093502 se designa al Defensor de Ausentes para que tome la intervención que pudiere corresponderle.

En A.D. N° 21118928 el Defensor Oficial, formula reserva de contestar la demanda, después de producida a prueba.

En A.D. N° 21499825 de ordena la apertura a prueba, proveyéndose la misma en fecha 7/03/2023.-

En A.D. N° 22866176 informa la actuaria acerca de la prueba rendida en autos, manifestando que se ha producido la siguiente:

DOCUMENTAL: se tuvo presente en fecha 7/3/2023

INFORMATIVA

Registro Notarial N° 68: no producida.

SENASA: contestación en fecha 22/6/2023

Centro de Ganaderos de Ayacucho: no producida.

Secretaría de Estado de Agricultura y Ganadería – Servicio Nacional de Sanidad Animal – Servicio de Luchas Sanitarias (SELSA) y/o SENASA: no producida.

División de marcas y señales: no producido.

Ministerio de Campo, municipalidad de San Francisco del Monte de Oro: no producida.

Comisaría N°14 del departamento San Francisco del Monte de Oro: no producida.

Juez de Paz de San Francisco del Monte de Oro: no producido.

Rentas: boletas adjuntas como prueba documental en fecha 26/7/2023.

Escrivanía de Gobierno y Archivo: no producida.

Ministerio del Progreso: no producida.

Registro Notarial N° 38: no producida.

Registro de la Propiedad Inmueble: contestación en fecha 25/4/2023.

Dirección General de Geodesia y Catastro: contestación en fecha 25/4/2023

Registro Notarial N° 37: no producida.

TESTIMONIAL

Amilcar Fabián Lucero, DNI N° 28.600.990: 8/5/2023

Aldo Remigio Oyola, DNI N° 8.686.521: 8/5/2023

Carlos Alberto Quevedo, M N° 7.669.125: 8/5/2023

ISMAEL AMÉRICO BRACAMONTE D.N.I. N° 20.074.523: 8/5/2023

Juan Carlos Astudillo, DNI N° 13.936.178: 8/5/2023

MARÍA BELÉN OROS, D.N.I. N° 26.476.943: 8/5/2023

RECONOCIMIENTO JUDICIAL: constatación en fecha 4/4/2023.

En A.D. N° 23571941 se desiste de la prueba pendiente de producción.

En A.D. N° 23842832 se clausura el período probatorio, poniendo los autos a disposición de las partes para alegar.

En A.D. N° 24325018 contesta demanda el Defensor Oficial Civil, manifestando que no formula objeciones al trámite dado.

En A.D. N° 23959755 obra alegato acompañado por la parte actora.

Finalmente en A.D. N° 24644568 se ordenan pasar los presentes autos para dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO: 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 1986; 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, consistente en: Recibo del Colegio de Abogados por derecho de firma, Tasa de Justicia, Certificado de Avaluó Documento: 770-2016, fotocopia Poder General Escritura nº 27 de fecha 23/02/2016 en 3 fs, fotocopia Libreta Sanitaria del Sr. Oyola Cruz Héctor en 3 fs, fotocopia Credencial del SE.NA.S.A., fotocopia Señal y Marca otorgada el dia 20/06/2001, seis (6) fotocopias de fotografías, fotocopia Plano 7/46/94 de fecha 06/08/1993 en 8 fs, fotocopia Plano 7/138/12 de fecha 03/2011 en 3 fs, fotocopia Plano 7/54/02 de fecha 02/10/2002, fotocopia Tramite nº 16-05100 del Registro de la Propiedad Inmueble en 5 fs, fotocopia Contrato de Cesión de Derechos y Acciones de fecha 07/07/2006 en 2 fs, fotocopia Escritura nº 110 de fecha 02/08/2006 en en 3 fs, fotocopia CDE. NOA Nº 0914-2006-000712 en 4 fs, fotocopia Escritura nº 90 de fecha 21/09/2004 en 3 fs, fotocopia Documento de Identidad del Sr. Oyola Cruz Héctor nº 6.809.982, seis (6) fotocopias de Certificados de Vacunas, fotocopia Factura del Centro de Ganaderos de Ayacucho de fecha 15/04/96, fotocopia Detalle de Unidad Productiva, fotocopia Declaración Jurada, fotocopia Denuncia Policial de fecha 11/11/2009, fotocopia Constancia de la Municipalidad de San Francisco de fecha 16/11/2009, fotocopia Acta de Constatación Judicial de fecha 20/04/2011, siete (7) fotocopias de fotografías, treinta y tres (33) fotocopias de Impuestos Inmobiliarios, dieciséis (16) Boletas de Contribución Especial Inmuebles Rurales, c/ copia para traslado en 102 fs; Documental: Credencial del SE.NA.S.A., Libreta Sanitaria del Sr. Oyola Cruz Héctor en 25 fs, Poder General Escritura nº 27 de fecha 23/02/2016 en 3 fs, Plano 7/46/94 de fecha 06/08/1993, fotocopia Plano 7/54/02 de fecha 02/10/2002, Plano 7/138/12 de fecha 03/2011, Tramite nº 16-05100 del Registro de la Propiedad Inmueble en 3 fs, fotocopia Contrato de Cesión de Derechos y Acciones de fecha 07/07/2006 en 2 fs, fotocopia Escritura nº 110 de fecha 02/08/2006 en en 3 fs, fotocopia Escritura nº 90 de fecha 21/09/2004 en 3 fs, fotocopia Documento de identidad del Sr. Oyola Cruz Héctor nº 6.809.982, seis (6) Certificados de Vacunas, Factura del Centro de Ganaderos de Ayacucho de fecha 15/04/96, fotocopia Detalle de Unidad Productiva, fotocopia Declaración Jurada, fotocopia Denuncia Policial de fecha 11/11/2009, fotocopia Constancia de la Municipalidad de San Francisco de fecha 16/11/2009, Acta de Constatación

Judicial de fecha 20/04/2011, once (11) Fotografías a color certificadas, treinta y tres (33) photocopies de Impuestos Inmobiliarios, dieciséis (16) photocopies Boletas de Contribución Especial Inmuebles Rurales, Marca y Seña otorgada el dia 20/06/2001, seis (6) Fotografías a color.

De la documental acompañada, surge que se acompañan comprobantes de pago de impuestos que datan desde el año 1986, por lo que surge una fecha cierta traída por los aforos de rentas y aunque en la prescripción larga tales instrumentos no son indispensables sino secundarios como prueba, dan cuenta al menos de un animus... y posibilitan inferir el posible inicio de la posesión del accionante.

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 vicienal").

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 vente año publica y pacífica.

Ya no es un requisito indispensable (Conf. Marta Marcolín de Andorno: Prescripción adquisitiva (inmobiliaria y mobiliaria), 2^a 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 3^a, 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 3^a, 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 2^a, 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 4^a, 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/artpagodeimpuestosusucpcion>. EL PAGO DE IMPUESTOS Y LA USUCAPIÓN por Luis Moisset de Espanés Zeus, T. 74, J-331.

. 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 interrogamos, 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.*

Según acta de constatación judicial obrante en A.D. N° 21755596, llevada a cabo por el Juez de Paz de la jurisdicción de San Francisco del Monte de oro manifiesta que habiéndose constituido en el inmueble objeto de autos el mismo se encuentra cerramiento perimetral completo a base de alambrado, corrales con ganado vacuno. Asimismo, puede apreciar que la zona que limita entre el alambrado (muy buen estado) con la parte del inmueble oportunamente cedida para la construcción del dique “Las Palmeras” se observa que se encuentra en buen estado y se observa la presencia de animales. Que mientras se realizó la diligencia, no se advirtió la presencia de terceros que se opusieran a la medida ni que interviniieran en dicho acto. Acompaña fotografías que dan fe de lo actuado.

En las declaraciones testimoniales de los Sres. Aldo Remigio Oyola, Marina Belén Oros, Juan Carlos Astudillo, Carlos Alberto Quevedo, Fabian Amilcar Lucero y Ismael Americo Bracamonte son coincidentes en manifestar que conocen el inmueble, que se realiza actividad agrícola ganadera, que el actor lo posee desde el año 1980 aproximadamente, que hubo incendios en el campo y los alambrados fueron reparados por el actor, que hubo una parte que se expropio por el Gobierno para la realización del dique. Que el actor y su familia han realizado mejoras, cerramiento completo, luz eléctrica, etc.

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.-

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 en todas sus partes declarando que el **SR. CRUZ HÉCTOR OYOLA D.N.I. N° 6.809.982**, ha adquirido por posesión veinteañal el inmueble ubicado en El Rincón, Ruta Provincial N° 9, localidad de San Francisco, Provincia de San Luis, Departamento: Ayacucho, Partido: San Francisco, Padrón N° 3.879, Inscripción de Dominio, Matrícula V - 1581 - R6 – A 4, 5 y 6, Receptoría: San Francisco, correspondiente al Plano N° 7/138/12, confeccionado por el Agrimensor Roberto E. Cacace, Parcela “A” constante de una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN HECTAREAS NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON

SESENTA DECIMETROS CUADRADOS (251 Ha 9.262,60 m²) con los siguientes límites NORTE: Juan Carlos Astudillo, Abel Horacio Gómez, Rubén Floreal Seijas y Alejandra Irma Lucero, OESTE: Gobierno de la Provincia de San Luis, ESTE: Aldo Remigio Oyola, y SUR: Humberto Toribio Jofré y Abel Horacio Gómez.-

2) 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.-

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

4) 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.-