

EXP 371025/21

"PEREZ DURAN MARIA ALBA C/ MOSCHELLA FELIPE, LUCERO DE MOSCHELLA BLANCA DURAN Y GUSTAVO ERNESTO PEREZ DURAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA Nº 33 /2025.-

SAN LUÍS, 26 de marzo de dos mil veinticinco.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados **"PEREZ DURAN MARIA ALBA C/ MOSCHELLA FELIPE, LUCERO DE MOSCHELLA BLANCA DURAN Y GUSTAVO ERNESTO PEREZ DURAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", EXP 371025/21**, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva de los que resulta.

RESULTA:

1.- Que en actuación Nº16897454/21 de fecha 05/07/2021 se presenta la Sra. María Alba Pérez Durán, D.N.I. Nº25.166.060 con el patrocinio letrado de los Dres. Alberto Montiel y Daniel Gustavo Gorra, y dice que viene a promover demanda por prescripción adquisitiva de dos inmuebles sitios en Av. Santos Ortiz s/n, Ciudad de Juana Koslya, con una superficie de 8 ha 2367,80 m2, individualizados como parcela 20 del Plano de Mensura y División aprobado por Catastro Nº1-21-20 de enero de 2021.-

Manifiesta que un inmueble se encuentra individualizado con el padrón catastral 951.887-8 de Receptoría Capital sin registrar inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble e inscripto en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales a nombre de Blanca Angela Duran Lucero de Moschella, Nela Hebe Duran Lucero de Lafourcade, María Alba Durán Lucero de Pérez, Dora Laura Durán Lucero, Berta Nelly Durán Lucero de Bianchi, María Elsa Durán Lucero de Liceda, Irma Esther Durán Lucero y Rosa Haydee Durán Lucero de Rodríguez.

El otro inmueble se encuentra individualizado con el padrón catastral 11224 – A Receptoría Capital sin registrar inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble e inscripto en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales a nombre de Felipe Moschella.

En los hechos relata que la Sra. María Alba Pérez Durán, oriunda de la ciudad de San Luis, adquiere la posesión de dos inmuebles ubicados en la Ciudad de Juana Koslay e individualizados en el objeto de la presente demanda a partir del año 1995. Destaca que la actora siempre vivió ahí, desde el año 1976.

Expresa que el bisabuelo de la actora, Gustavo Angel Duran era propietario de los inmuebles. El tenía ocho hijas: Blanca Angela Duran Lucero de Moschella, Nela Hebe Duran Lucero de Lafourcade, María Alba Duran Lucero de Perez, Dora Laura Duran Lucero, Berta Nella Duran Lucero de Bianchi, María Elsa Duran Lucero de Liceda, Irma Esther Duran Lucero y Rosa Haydee Duran Lucero de Rodríguez.

Asimismo indica que Felipe Moschella, de profesión médico, contrae matrimonio con Blanca Angela Duran Lucero.

Alega que en fecha 24 de junio de 1957, mediante la escritura N°168 ante el escribano Juan Esteban Liceda, las hermanas nombras precedentemente efectuaron cesión de derechos a favor de Felipe Moschella. Esta cesión se refiere al inmueble individualizado como padrón 11224.

Felipe Moschella fallece en el año 1963, dejando como única heredera de todos sus bienes a su esposa Blanca Duran Lucero de Moschella. Al fallecer Blanca Durán Lucero de Moschella y mediante testamento, deja a Gustavo Ernesto Perez Duran como único heredero, padre de la actora, el inmueble individualizado como padrón 951.8878, parte del mismo ya que este padrón tiene una superficie de 272 ha. 6100 mts. y el inmueble individualizado como padrón 11224.-

Señala que la actora en representación de su padre pre muerto, Gustavo Ernesto Perez Duran, es declarada heredera conforme a la copia de la declaratoria de herederos de fecha 8 de mayo de 2007, la cual tramito bajo los autos “PEREZ PEDRO ERNESTO, DURAN LUCERO MARIA ALBA y PEREZ DURAN GUSTAVO ERNESTO s/ SUCESION AB INTESTATO” EXP 4797-P-2006 ante el Juzgado Civil, Comercial y Minas N°4 de la Ciudad de San Luis.

En conclusión, dicen que los inmuebles correspondientes al padrón 951.887 (afectando parte del mismo) y al padrón 11224 fueron cedidos por Blanca Duran Lucero de Moschella (viuda de Felipe Moschella) al

padre de ella, Gustavo Ernesto Perez Duran, único heredero de los mismos, quien luego falleciera, quedando la actora como heredera por derecho natural.

Indica que la Sra. Perez Duran posee lo inmuebles hace más de 20 años, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, produciéndose con la documental aportada en autos la accesión de posesiones autorizada por la ley a los fines de la adquisición de dominio, superando en total en mucho los veinte años legalmente exigidos.

También expone que se han abonado todos los impuestos que gravan los inmuebles .

Finalmente manifiesta que se deja sentado que de los informes de la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro surge que el inmueble no afecta inmuebles fiscales urbanos de la Provincia de San Luis, y del informe del Registro de la Propiedad Inmueble surge la titularidad en cuestión, con lo cual se debe tener por cumplimentados los recaudos legales exigidos por la Ley 14.159 y Decreto Ley 5.756 para promover juicio.

Funda en derecho y ofrece prueba consistente en: documental, informativa, testimonial, reconocimiento judicial; solicitando por último, haga lugar a la demanda en todas sus partes, y en su consecuencia, declarando que la Sra. María Alba Perez Duran ha adquirido los inmuebles descriptos en autos.-

Mediante actuación N° 17204746/21 de fecha 17/08/2021 la parte actora informa que el inmueble carece de inscripción dominial. No obstante detalla la siguiente información respecto de los padrones que constituyen el inmueble a usucapir. Con relación al padrón 951.887-8: Tipo de 1 parcela rural, Nomenclador catastral D3 – 01 – 20 – 00 – 000000 – 001927 (Cuadrante, departamento, Circunscripción, Sección, Manzana, Parcela). El mismo no posee inscripción dominial. Y con relación al padrón 11224 – A: Tipo de parcela Rural, Nomenclador Catastral D3 – 01- 20 – 00 - 000000 – 002103 (Cuadrante, departamento, Circunscripción, Sección, Manzana, Parcela.). El mismo no posee inscripción dominial.

Asimismo manifiesta que, la demanda también se interponer en contra de GUSTAVO ERNESTO PEREZ DURAN (hijo), DNI: 26.450.741 con domicilio en Avenida Ejército Argentino s/n , Ciudad de Juana Koslay. Y que la única persona que se encuentra con vida es Berta Nelly

Duran Lucero de Bianchi, DNI: 8.210.935 con domicilio San Martin 1202 esquina Las Heras. Solicita que sólo respecta de ella se dirija la demanda sin perjuicio de publicar los edictos que por ley correspondan.

2.- En fecha 10/12/2021 se promueve la demanda por posesión veintañal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado a los demandados Sres. FELIPE MOSCHELLA, L.E. N° 03.197.159, BLANCA DURAN LUCERO DE MOSCHELLA, L.C. N° 05.299.362, BERTA NELLY DURAN LUCERO DE BIANCHI, D.N.I N° 08.210.935, GUSTAVO ERNESTO PEREZ DURAN, D.N.I N° 26.450.741 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..

Lucen en autos publicaciones de edictos.-

En fecha 18/04/2024 obra allanamiento del Sr. GUSTAVO ERNESTO PEREZ DURAN, D.N.I N° 26.450.741.

Asimismo, en fecha 26/10/2022, en atención a lo solicitado y por cuanto los interesados Sres. Felipe Moschella, Blanca Duran Lucero de Moschella y Berta Nely Duran Lucero de Bianchi, debidamente notificados, no han comparecido, se los declara REBELDES y se dispone que las providencias sucesivas les sean notificadas automáticamente.

Que mediante actuación 26/12/2022, consta en autos que el Sr. Defensor dictamina que habida cuenta que se trata de una situación de rebeldía y no de demandado con domicilio incierto o ausente, no corresponde la participación de este Ministerio Público en los términos de los Arts. 343 y 909 y ss.del C.P.C.

En fecha 05/04/2024 se provee la prueba ofrecida por la parte actora.-

En actuación de fecha 20/05/2024 obra Audiencia de Vista de Causa.

En actuación de fecha 30/07/2024 luce informe de Secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

Mediante actuación de fecha 06/08/2024 se clausura la etapa de prueba, y en fecha 02/08/2024 obra alegato de la parte actora.

En decreto de fecha 02/12/024 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.- 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 Secretaria (V. cargo de fecha 26/07/2021)).-

III.- En tercer término, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en decreto de fecha 05/04/2024 y las que, posteriormente fueran producidas en estos actuados.

IV.- Que por otra parte, con respecto al instituto de la accesión de posesiones como el que se plantea en el presente caso, se ha dicho en primer lugar que si bien es cierto que el mismo ha sido admitido en nuestro derecho (conf arts. 2474 al 2476 y conc. del C.C.), su reconocimiento debe ajustarse a los principios que doctrina y jurisprudencia han fijado especialmente:

Para que la accesión de posesiones se 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 sí - 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 tiem-

po requerido para la prescripción a su favor.- (Cfr. SAIJ - SUMARIO DE FALLO. 21 de Mayo de 2008 -Id SAIJ: SU50007788).-

A.-Prueba parte actora:

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

- Un sobre con: fotocopia de plano de mensura N° 1/21/20 con fotocopia de informe de registración operación parcelaria, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 12-951887 en 2 fs., informe catastral del padrón N° 12-951887 en 2 fs., certificado de avalúo fiscal del padrón N° 12-11224 en 1 fs., informe catastral del padrón N° 12-11224 en 1 fs., libre deuda N° 11251741 en 2 fs., libre deuda N° 11251733 en 4 fs., estudio de título del padrón N° 951887 en 1 fs., estudio de título del padrón N° 11224 en 1 fs., boletas varias de impuesto inmobiliario en 5 fs., 2 recibos, boletas de deuda en 4 fs., fotocopia de boleta N° 046770 en 1 fs., 19 boletas de impuesto inmobiliario, boleto de compra venta de fecha 20/01/1952 en 1 fs., fotocopia de escritura de cesión N° 168 y 169 en 7 fs., fotocopia de protocolización de testamento en 26 fs., copia certificada de acta de defunción y fotocopia de acta de defunción de FELIPE MOSCHELLA en 1 fs. c/u, copia certificada de acta de matrimonio y fotocopia de acta de matrimonio entre FELIPE MOSCHELLA y BLANCA ANGELA DURAN LUCERO en 2 fs. c/u, fotocopia de acta de matrimonio entre GUSTAVO ERNESTO PEREZ DURAN y MARTHA BEATRIZ CORTES en 2 fs., fotocopia de acta de nacimiento de GUSTAVO ERNESTO PEREZ DURAN y fotocopia de declaratoria de herederos en EXP 4797-P-2006 en 3 fs. (V. CARGO: Actuación N° 16988339/21 de fecha 26/07/2021) y un sobre con copia certificada de nacimiento de MARIA ALBA PEREZDURAN en 02 fs; plano de mensura 1/21/20 (V. CARGO: Actuación N° 17242714/21 de fecha 20/08/2021).-

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: PRESCRIPCIÓNLUIS – 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.- Documental e instrumental obrante en autos:

- *Plano N° 1/2 1/20*
- Certificado de avalúo fiscal del padrón N° 12-951887
- Informe catastral del padrón N° 12-951887
- Certificado de avalúo fiscal del padrón N° 12-11224
- Informe catastral del padrón N° 12-11224
- Libre deuda N° 11251741
- Libre deuda N° 11251733
- Estudio de título del padrón N° 951887
- Estudio de título del padrón N° 11224
- Boletas varias de impuesto inmobiliario
- 2 recibos
- Boletas de deuda
- Fotocopia de boleta N° 046770
- 19 boletas de impuesto inmobiliario
- Boleto de compra venta de fecha 20/01/1952
- Fotocopia de escritura de cesión N° 168 y 169
- Fotocopia de protocolización de testamento
- Copia certificada de acta de defunción
- Fotocopia de acta de defunción de FELIPE MOSCHELLA
- Copia certificada de acta de matrimonio

- Fotocopia de acta de matrimonio entre FELIPE MOSCHELLA y BLANCA ANGELA DURAN LUCERO

- Fotocopia de acta de matrimonio entre GUSTAVO ERNESTO PEREZ DURAN y MARTHA BEATRIZ CORTES

- Fotocopia de acta de nacimiento de GUSTAVO ERNESTO PEREZ DURAN

- Fotocopia de declaratoria de herederos en EXP 4797-P-2006

- Copia certificada de nacimiento de MARIA ALBA PEREZDURAN

3.- Testimoniales: De las declaraciones testimoniales de los Sres. LAURA CRISTINA HUETAGOYENA- DNI. N° 20.413.662., JORGE ALFREDO CAMPOS, DNI. N° 16.772.728, DIEGO FLORES, DNI. N° 22.445.496, todas producidas el día 20/5/24 en AD N°24925987/24.-

Todos ellos en forma coincidente, dan cuenta a través de sus testimonios, de la posesión del inmueble por parte de la actora (Sra. María Alba Pérez Durán, D.N.I. N°25.166.060), como así también, de sus anteriores poseedores (Sr. Felipe Moschella y su esposa Blanca Duran Lucero de Moschella), los que en conjunto detentan una antigüedad mayor a los veinte años, señalando igualmente, innumerables reformas al inmueble y actos posesorios por parte de la actora y también de sus antecesores.-

4.- Constatación Judicial: de fecha 25 de julio de 2024, efectuada por la Sra. Juez del Juzgado De Paz Lego Alto Pencoso, Dra. Laura Tucci, que obra en actuación N° 25366938/24 de fecha 25/07/2024 (OFR 371025/8), allí obra constatación del inmueble objeto de Litis, y vistas fotográficas adjuntas.-

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 y b: que se corroboran los actos posesorios, a través de las muestras fotográficas que dan cuenta de posesión por parte de la actora, y de las innumerables reformas realizadas en el inmueble, en la cual se advierte la existencia de nuevas construcciones, y de otras de antigua data (de más de 20 años).

5.- Informativa: En autos obra contestación de:

- OFICIO por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la provincia de San Luis, contestado en actuación N° 24934822/24 de fecha 20/05/2024.
- Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble contestado en actuación N° 24934822/24 de fecha 20/05/2024

IV.- **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.

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

Que surge de las declaraciones testimoniales que son coincidentes en afirmar que fue la actora y sus antecesores los autores de las innumerables reformas y actos posesorios para con el inmueble y la antigüedad de la posesión ejercida por la misma, desde aproximadamente más treinta años.-

Que de la documental presentada, se destaca la existencia de la Escritura N° 168 ante el escribano Juan Esteban Liceda, oportunidad en que la Sra. Blanca Angela Lucero de Duran, Nela Hebe Duran Lucero de Lafourcade, Dora Laura Duran Lucero, Berta Nella Duran Lucero de Bianchi, María Elsa Duran Lucero de Liceda, Irma Esther Duran Lucero y Rosa Haydee Duran Lucero de Rodríguez efectuaron cesión de derechos en favor de Felipe Moschella. Esta cesión se refiere al inmueble individualizado como Padrón 11224. Felipe Moschella fallece en el año 1963, dejando como única heredera de todos sus bienes a su esposa Blanca Duran Lucero de Moschella. Al fallecer Blanca Duran Lucero de Moschella y mediante testamento (obra

copia de protocolización), deja a Gustavo Ernesto Pérez Duran como único heredero (padre de la actora) el inmueble individualizado como Padrón 951.8878 (parte del mismo, ya que este padrón tiene una superficie de 272 ha.6100 mts.) y el inmueble individualizado como padrón 11224. La actora en representación de su padre pre muerto – Gustavo Ernesto Pérez Duran –es declarada heredera conforme a la copia de la declaratoria de herederos que se acompaña de fecha 8 de mayo de 2007 la cual tramitó bajo los autos “PEREZ PEDRO ERNESTO, DURAN LUCERO MARÍA ALBA Y PEREZ DURAN GUSTAVO ERNESTO – SUCESIÓN AB – Intestato”, Expte. N° 4797 – P – 2006” ante el Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 4 de la ciudad de San Luis. En conclusión, los inmuebles correspondiente al padrón 951.887(afectando parte del mismo) y al padrón 11224 fueron cedidos por Blanca Duran Lucero de Moschella (viuda de Felipe Moschella) al padre de la actora -GUSTAVO ERNESTO PÉREZ DURAN- único heredero de los mismos, quien luego falleciera, quedando la actora como heredera por derecho natural, que evidencian, que desde hace más de 20 años (después de la muerte de la Sra. Blanca Duran Lucero de Moschella), la posesión del inmueble fue ejercida por la Sra. *Gustavo Ernesto Pérez Duran*, y luego de que este falleciera, y hasta la actualidad, la posesión del inmueble a usucapir, se encuentra en cabeza de la accionante Sra. .María Alba Pérez Durán.-

Asimismo en fecha 20/05/2024 se acompañaron las contestaciones de oficios de la Dirección de Catastro y Geodesia informado que los inmuebles no afectan tierras fiscales; y del Registro de la Propiedad Inmueble informando que los inmuebles carecen de inscripción dominial.-

En fecha 18/04/2022 comparece el Sr. Gustavo Ernesto Pérez Duran formulando allanamiento en forma incondicional reconociendo la posesión, pública, pacífica e ininterrumpida de la Sra. María Alba Pérez Duran, sin oposición a la prueba ofrecida.

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

veinte años.

Las afirmaciones realizadas por la accionante en la demanda sobre propiedad objeto del presente litigio, se verifican en primer lugar, de lo redactado en el Acta de constatación Judicial, en donde la Sra. Juez de Paz de Alto Pencoso certifica que: *“...siendo recibida por los Sres. CEJAS ODICINO OSCAR ALFREDO DNI N° 24.681.175 y Sra. PEREZ DURAN MARIA ALBA DNI N° 25.166.060, procedo a constatar que ingresando por camino de tierra y a cien metros aproximadamente, se visualiza una tranquera de ingreso al inmueble. Que desde ese punto se visualiza una estructura, que por dichos del Sr. Cejas Odicino, solía ser un tanque australiano, habiéndose convertido en un fogonero. A su lado se encuentra un pozo de agua de sesenta mts. Aproximadamente y una piscina de natación. Desde allí se visualiza la vivienda la cual consta de una galería, un living comedor en su ingreso, una cocina comedor, amoblada y equipada completa, un living amoblado, una habitación con vestidor y baño en suite más una habitación de guardado y un baño principal completo. También cuenta con un quincho, amoblado y equipado completo, con dos habitaciones, baño completo y asador en su exterior. Hacia atrás de la vivienda, se encuentra ubicada una casa mas, donde reside el hermano de la Sra. Pérez Duran, quien no se encuentra presente en este acto. Si ingreso cuenta con una pirca antigua, con tranquera de ingreso. Manifiesta la Sra. Pérez Duran que la misma consta de un living de entrada mas un escritorio, dos habitaciones, un baño completo y una cocina comedor completa. Desde este punto se visualizan la cochera con espacio para dos autos. Estas viviendas son la única construcción del inmueble, el cual tiene una extensión mayor descampado. Desde la avenida Santos Ortiz se visualiza un cartel color blanco con letras negras el cual contiene la siguiente leyenda “POSESION VEINTEAÑAL PEREZ DURAN MARIA ALBA C/ MOSCHELLA FELIPE, LUCERO DE MOSCHELLA BLANCA DURAN Y GUSTAVO ERNESTO PEREZ DURAN S/ POSESION. EXPEDIENTE 371025/21. JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 1. JUEZ: DR. FERNANDO SPAGNUOLO. SECRETARIA DE LA PRIMERA CIRCUNSCRIPCION” el mismo es visible desde el camino principal y su cuidado se encuentra a cargo del actor durante todo el trámite del proceso. Se adjuntan a la presente, fotos del lugar. Con lo que doy por finalizado el act.”*, (V. Constatación judicial efectuada por el

Sr. Juez del Juzgado De Paz Lego Alto Pencoso, Dra. Laura Tucci, que obra en actuación Nº 25366938/24 de fecha 25/07/2024 (OFR 371025/8) e igualmente y también tienen sustento documental, y siendo igualmente relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo con fecha 25/07/2024.-

Ello así resulta, ya que de las probanzas rendidas en autos por la parte actora, se puede cotejar que ha ejercido a través de actos materiales el corpus, demostrando ante la comunidad en donde desarrollan 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 tanto por parte del accionante, como de sus antecesores, por un lapso mayor a los veinte años requerido, 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.- Lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.

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; **FALLO:**

1º.- HACIENDO LUGAR en todas sus partes a la demanda interpuesta a fs. 68/79.- En su mérito, DECLARANDO que Sra. MARÍA ALBA PÉREZ DURÁN, D.N.I. Nº25.166.060, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, la titularidad del dominio de dos inmuebles sitios en Avda. Santos Ortiz s/n, Ciudad de Juana Koslay, Provincia de San Luis, con una superficie de 8 ha 2367,80 m2, individualizados como parcela 280 del Plano de Mensura y División aprobado por Catastro Nº 1- 21-20 en fecha 03/06/2020, confeccionado por el ingeniero Jonathan W. Sandoval. Un inmueble se encuentra individualizado con el padrón catastral 951.887-8 de Receptoría Capital sin registrar inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble e inscripto en la en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales a nombre de Blanca Ángela Duran Lucero de Moschella, Nela Hebe Duran Lucero de Lafourcade, María Alba Duran Lucero de Pérez, Dora Laura Duran Lucero, Berta

Nelly Duran Lucero de Bianchi, María Elsa Duran Lucero de Liceda y Rosa Haydee Durán Lucero de Rodríguez. El otro inmueble se encuentra individualizado con el padrón catastral 11224 - A Receptoría Capital sin registrar inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble e inscripto en la en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales a nombre de Felipe Moschella. Los límites son: NORTE: Padrón 12-951887: Durán Lucero de Moschella Blanca Angela, Duran Lucero de Lafourcade Nela Hebe, Duran Lucero de Perez María Alba, Duran Lucero Dora Laura, Duran Lucero de Bianchi Berta Nelly, Duran Lucero de Liceda María Elsa y Duran Lucero de Rodríguez Rosa Haydee; Padrón 12-1055228: Magallanes Carlos Humberto y Montero Mendoza Guillermo Oscar Moisés; Padrón 12-1055229: Capellini Marcos César y Padrón 12-1055230: Magallanes Carlos Humberto y Montero Mendoza Guillermo Oscar Moisés. SUR: Avda. Santos Ortiz. ESTE: Padrón 12-11224: Moschella Felipe y Padrón 12-951887: Durán Lucero de Moschella Blanca Angela, Duran Lucero de Lafourcade Nela Hebe, Duran Lucero de Perez María Alba, Duran Lucero Dora Laura, Duran Lucero de Bianchi Berta Nelly, Duran Lucero de Liceda María Elsa y Duran Lucero de Rodríguez Rosa Haydee.-

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.

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

4°.- 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.-

5°.- 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.