

"RIVERO RAMON ANTONIO C/ OCHOA JULIANA Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

San Luis, 2 de Septiembre de 2025

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 207/2025**

**VISTOS:** Los autos caratulados "RIVERO RAMON ANTONIO C/ OCHOA JULIANA Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EXP 317273/17", traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva de cuyo examen;

**RESULTA:** Que en A.D. N° 8478496, se presenta el Sr. Ramón Antonio Rivero D.N.I. N° 12.394.101 con el patrocinio letrado de la Dra. Andrea Pedano y viene a deducir demanda de usucapión en contra de los Sres. JULIANA OCHOA, ALBORNOZ RAMON, ALBORNOZ SATURNINO BLAS Y ALBORNOZ JUAN OSVALDO y/o sus herederos y/o quien o quienes invoquen o se consideren con derecho respecto al inmueble ubicado en Las Vertientes, Cerros Largos, Partido Rosario, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis individualizado como Parcela "1" del plano de mensura a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva 2/106/16 confeccionado por el Agrimensor Víctor D. Rivero, Superficie Total TRESCIENTOS CUARENTA Y UN HECTÁREAS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (341 has 1553,44 m<sup>2</sup>) que afecta totalmente la inscripción de dominio al Tomo 1 de Pringles Folio 251 Numero 108 inscripción 4 (que continua al Tomo 22 de Pringles Folio 73) padrón 39 receptoría La Toma y afecta parcialmente el padrón 2402 receptoría La Toma sin inscripción de dominio, con los siguientes límites NORTE: Río del Rosario, Modesto Probo Rossi, OESTE: Dorotea Rivero de Romero y herederos de Cruz Rivero Juan Cancio Juárez y Rosario Becerra, Florencia Rivero, Blanca Suarez de Albornoz,

Simón R Albornoz, Carmencita Albornoz, Haidee E. Albornoz, Felipe David Albornoz y Manuela Rivero ESTE: Ruta provincial nº 41, y SUR: Ismael Hermosa, Venancio Pereira, Florentino Ochoa, Olga Lili Giunta de Rivero, Alejandra Rivero de Gatica, Gregorio Joaquín Rivero, Ramón Antonio Rivero, Calixto Cayetano Rivero, Héctor Ceferino Rivero.-

Relata que el 8 de Mayo de 1992 mediante Escritura N° 72 autorizada por el Escribano Omar Fenoglio, adquirió de los Sres. Gregorio Sergio Basconcello, María del Carmen y Estela Norma Banconcello todos los derechos y acciones sucesorios y posesorios sobre el inmueble individualizado, que le correspondían en la sucesión de la Sra. María Petrona Ochoa y que a su vez, le correspondían a ésta en la sucesión de la Sra. Juliana Ochoa, su madre.

Posteriormente, en el año 1992 adquirió al Sr. José Antonio Rivero los derechos sucesorios y posesorios que le correspondían a su extinta esposa, la Sra. Justina Ochoa de Rivero, en la sucesión de su madre la Sra. Juliana Ochoa, sobre el inmueble hoy objeto de la presente acción.

Finalmente el 13 de Noviembre de 1994 adquirió mediante contrato de cesión privado de la Sra. María Vicenta Ochoa de Gil los derechos y acciones que le correspondían en la sucesión de su madre Juliana Ochoa sobre el inmueble referenciado.

Es decir, que desde el año 1992 posee el inmueble de esta acción de manera ostensible, pacífica e ininterrumpida como único dueño. El inmueble se encuentra debidamente delimitado con alambrados y con pirca, cuenta con un ingreso principal con tranquera por la Ruta Prov. N° 41.

Aduce que desde los orígenes de la posesión el inmueble objeto de autos se destina a la crianza de animales vacunas, y solo 30 hectáreas se destinan al cultivo. Antiguamente, se denominaba al campo como "Las Quebradas", actualmente se denomina "1 de Noviembre". En el inmueble a usucapir existen corrales de pirca y cuenta con un arroyo interno que abastece de agua al inmueble. También existía una casa de barro, que hoy no está en condiciones de

habitabilidad. Se destaca el reconocimiento público por parte de los vecinos tanto del destino del inmueble como de su propietario, ya que se trata de un inmueble siempre en actividad, destinado a la explotación rural propia del lugar.

Funda en derecho, ofrece prueba de la que intenta valerse y solicitase haga lugar a la demanda con costas en caso de oposición.

En A.D. N° 8718169 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.

En A.D. N° 11215997 obra contestación de oficio del Juzgado de Paz Letrado.

En A.D. N° 11495449 de fecha 30/05/2019 se tiene por promovida la demanda, ordenándose correr traslado de la misma.

En A.D. N° 12155428 obra contestación de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble.

En A.D. N° 13021871 se presenta el Sr. Ochoa Pedro Manuel D.N.I. N° 3.225.878 con el patrocinio letrado del Dr. José Samper manifestando que viene a hacerse parte solicitando se le corra traslado de la demanda.

Aduce que el suscripto es poseedor del inmueble que pretende usucapir el actor, asimismo que es sobrino nieto de Juliana Ochoa, ya fallecida, atento ser hijo de Ernesto Ochoa, hermano de la titular registral Ochoa Juliana. “Al fallecer Ochoa Juliana, mi Padre ERNESTO OCHOA, como heredero de la misma, comenzó a ejercer la posesión del inmueble y al fallecer ERNESTO, el suscripto, continuó la posesión que ejercía mi Padre.- En definitiva, continué con la posesión de mi Padre en relación al inmueble que pretende usucapir el Actor RIVERO, todo ello conforme a lo que dispone el Art. 2280 (última parte del 1er. párrafo), por lo que continuo siendo poseedor del referido inmueble.- Como es de conocimiento de V.S. la continuidad de la posesión por parte de los herederos se produce SIN NECESIDAD DE TRADICION ALGUNA, es decir, opera ipso iure”. También informa que promovió la sucesión de OCHOA JULIANA, que tramita ante el

Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 2 de Ciudad. Ofrece pruebas y solicita se le corra el traslado correspondiente.

En A.D. N° 13022592 se ordena correr traslado de la demanda al Sr. Ochoa Pedro Manuel.

En A.D. N° 13192059 contesta demanda el Sr. Pedro Manuel Ochoa, solicitando se rechace la demanda deducida por el Sr. Rivero Ramón Antonio con costas. Luego de realizar las negativas de rito y desconocer la documental relata que el suscripto actualmente tiene 96 años, es el poseedor desde hace setenta años aproximadamente del inmueble que pretende usucapir. A su vez, la posesión de dicho inmueble la detentó su padre, es decir que es el continuador de la posesión de él, por lo que la antigüedad supera los 100 años. Aduce que como Juliana Ochoa carecía de hijos y su padre era el único heredero, por línea colateral, continuó la posesión y al fallecer el Sr. Ernesto Ochoa, el suscripto siguió con la posesión.

Manifiesta que se domicilia en ese inmueble desde su nacimiento, viviendo en la casa (de adobe y piedra, Rancho). Antes solo era campo, todo abierto. Alambró toda la parte Este que limita con el campo de Pereyra, ahí tiene hacienda vacuna y yeguarizos.

Que el 18 de agosto de 2019 el Actor recién procedió a alambrar la parte del campo que colinda con la Ruta 10, en una distancia de casi 3.000 mts., aproximadamente, sacando mis animales (30 yeguas y 40 vacas) que estaban adentro de mi campo a la calle. Seis yeguarizos, se quedaron dentro del campo que me usurpó Rivero.

Ofrece pruebas y solicita se haga rechace la demanda con costas.

En A.D. N° 13589312 se presenta Ramón Antonio Rivero y manifiesta “Que viene a advertir que el Sr. Pedro Manuel Ochoa carece de toda legitimación invocada en virtud que el mismo no es heredero de la demandada Juliana Ochoa. Que el mismo alega que es el único heredero de la demandada en su calidad de

sobrino nieto o sobrino, lo que no queda claro, pero ello no es cierto porque la demandada Juliana Ochoa tenía hijos y fueron precisamente éstos o sus sucesores los que me cedieron sus derechos sucesorios y posesorios sobre el inmueble objeto de la presente acción, todo ello conforme documental que se adjuntó con la demanda interpuesta. Que asimismo se presentaron actas de nacimiento y defunción de los hijos de la demandada que acreditan el vínculo señalado en la sucesión de la misma que tramita por ante este mismo Juzgado expediente 327599/18. Pero además yerra el señor Ochoa al afirmar que es poseedor del inmueble objeto de autos por ser el supuesto heredero de la demandada, porque la posesión es una cuestión de hecho que se ejerce con actos materiales. Que, como ya se manifestara en el escrito introductorio, poseo animus domini de manera pública, pacífica e ininterrumpidamente el inmueble objeto de autos desde 1992. Por lo cual tampoco es cierto que he ocupado clandestinamente el inmueble en cuestión o que lo he usurpado, porque accedí al mismo por las transferencias onerosas de los derechos hereditarios y posesorios que me efectuaran los herederos forzosos de doña Juliana Ochoa. Que también falta a la verdad el señor Pedro Manuel Ochoa al afirmar que se domicilia en el inmueble objeto de autos, ya que en el mismo no existe vivienda habitable alguna. El señor Ochoa vive en el Establecimiento Las Rosas, a unos kilómetros del inmueble objeto de autos, lo que sé porque es mi vecino colindante norte de mi inmueble Establecimiento Santa Maravilla, que poseo con título perfecto y se encuentra mensurado en el plano 6652. Que el alambre divisorio que se ubicaba entre el inmueble Establecimiento Las Rosas donde vive el señor Ochoa y mi propiedad se quemó en un incendio, por lo cual he procedido a reconstruirlo siguiendo la línea de pirca, pero estos inmuebles nada tienen que ver con el que es objeto de la presente acción, ni siquiera son colindantes, a los fines de ilustrar dicha circunstancia se acompaña imagen satelital donde se localizan ambos planos, el 6652 de mi propiedad con títulos perfectos y el plano objeto de posesión veinteañal 2/106/16. Que el señor Ochoa manifiesta haber procedido a alambrar la parte Este que limita con el campo de Pereyra, pero desconoce esta parte a que inmueble se refiere porque conforme plano objeto de autos el lindero Este es la

Ruta provincial. Que en virtud de lo manifestado, no siendo el compareciente Pedro Manuel Ochoa heredero de la titular registral demandada, y mucho menos poseedor del inmueble objeto de autos, solicito que oportunamente sean rechazadas sus pretensiones con costas".

En A.D. N° 13929321 obra publicación de edictos.

En A.D. N° 14351648 obra contestación de oficio de la Municipalidad de La Toma.

En A.D. N° 14763626 se declara rebelde a las Sras. Lidia y Norma Albornoz.

En A.D. N° 15289542 se declaran rebeldes a las demandadas Sra. Becerra Rosario y Juana Albornoz. Asimismo, se designa al Defensor Oficial de Ausentes para que represente a los ausentes en el proceso.

En A.D. N° 15389155 el Defensor solicita que previo a asumir, se cumpla con las notificaciones a los colindantes.

En DIGINI N° 15604607 obra contestación de oficio de la Secretaría Electoral Nacional.

En A.D. N° 19873581 se ordena correr vista al Defensor Oficial, el cual formula reserva de contestar luego de producida la prueba.

En A.D. N° 20116566 se ordena la apertura a prueba, habiéndose producido la siguiente de acuerdo a lo informado por la actuaria en fecha 9/03/2023:

PARTE ACTORA:

DOCUMENTAL: se tuvo presente en fecha 28/9/2022.

RECONOCIMIENTO JUDICIAL: cumplimentada en fecha 19/12/2022.

TESTIMONIAL:

ADOLFO FLORENTINO LUCERO: no producida.

ALBERTO SIMON ALBORNOZ: testimonio obrante en fecha 4/11/2022

VICTOR HUGO BARROSO: testimonio obrante en fecha 4/11/2022

MARCOS FELIPE GATICA: testimonio obrante en fecha 4/11/2022

JUAN HECTOR RAMON GIL: testimonio obrante en fecha 4/11/2022

JOSE CAYETANO RIVERO: testimonio obrante en fecha 4/11/2022

#### INFORMATIVA:

Oficina de Marca y Señales de la Jefatura Central de Policía Provincial:  
contestación obrante en fecha 6/12/2022.

Asimismo se informa, que en relación a la prueba ofrecida por la parte demandada, no se ha dado formación al CPD.

En A.D. N° 22050860 se desiste de la prueba testimonial respecto del Sr. Adolfo Florentino Lucero.

En A.D. N° 22412194 se clausura el periodo de pruebas, poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar.

En A.D. N° 23168791 se acompañan alegatos de la parte actora.

Finalmente en A.D. N° 23345707 se ordena pasar los autos a dictar Sentencia.

En fecha 15/04/2024 se deja sin efecto el pase a dictar sentencia, ordenándose se realicen medidas para mejor proveer.

En A.D. N° 27100513 de fecha 21/03/2025 contesta demanda el Defensor Oficial Civil, manifestando que no formula objeciones.

Finalmente en fecha 12/05/2025 se pasan los presentes a 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 1º 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. 7º 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 1988; 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. Rubinzel 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: Plano 2/106/16 de fecha 10/03/2016, cuatro (4) fotocopias certificadas de Actas de Defunción: n° 4 del Sr. Albornoz Juan Ofaldo – n° 152 del Sr. Albornoz Saturnino Blas – n° 42 del Sr. Albornoz Simón Damián – n° 74 de la Sra. Ochoa Juliana, fotocopia Documento de Identidad del Sr. Rivero Ramón Antonio n° 12.394.101, Credencial de Marca y Señal a favor del Sr. Rivero Ramón, dos (2) Libre Deudas n° 09541015 en 2 fs – n° 09541013, Trámite n°

385839 de la Dirección Provincial de catastro en 5 fs, Tramite n° 17-21710 Informe de Dominio en 3 fs, Certificado de Avalúo Documento: 2992/2017, Certificado de Avalúo Documento: 2991/2017, dos (2) Informes Catastral n° 2683/2017 – 2684/2017, Cesión de Derechos y Acciones Hereditarias y Posesorias de fecha 13/11/1996, dos (2) Recibos de fechas 14/03/1993 – 30/12/1992, Cesión de Derechos de fecha 04/12/2017 en 2 fs, fotocopia certificada Escritura n° 72 de fecha 08/05/1992 en 5 fs, Estudio de Dominio de fecha 22/12/2017, Escritura n° 192 de fecha 26/12/2017 en 2 fs, sesenta y tres (63) Impuestos Inmobiliarios.-

De los comprobantes de pago de impuesto inmobiliarios y documental acompañada, se puede apreciar que surgen pagos efectuados desde el año 1988, 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.

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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup>, 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<sup>a</sup>, 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<sup>a</sup>, 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<sup>a</sup>, 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/artpagodeimpuestosusucion>. EL PAGO DE IMPUESTOS Y LA USUCAPIÓN por Luis Moisset de Espanés Zeus, T. 74, J-331.

Asimismo acompaña, Cesión de Derechos y Acciones hereditarios de fecha 8/05/1992 en los que Don Gregorio Sergio Basconcello L.E. N° 3.210.230 y Marta Alicia Banconcello D.N.I. 18.154.646 ceden y transfieren derechos y acciones posesorios que le corresponden en la sucesión de María Petrona Ochoa y en la sucesión de Juliana Ochoa y Zandalia Sánchez por una superficie de 94 has 36 al Sr. Ramón Antonio Rivero. Cesión de Derechos y Acciones hereditarios de fecha 13/11/1996 en los que Doña María Vicenta Ochoa de Gil L.C. N° 792.836 cede y

transfiere derechos y acciones posesorios que le corresponden a su madre Juliana Ochoa y su abuela Sandalia Sánchez 94 has. 37 a del inmueble objeto de autos, al Sr. Rivero Ramón Antonio y Escritura N° 192 de fecha 26/12/2014 en la que el Sr. Juan Héctor Ramón Gil D.N.I. N° 6.815.300 realiza declaración jurada reconociendo que su madre, María Vicenta Ochoa de Gil, cedió al Sr. Ramón Antonio Rivero los derechos y acciones posesorios del inmueble en cuestión.

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 actuación N° 21040144/22 realizada mediante la Jueza de Paz Lego de la localidad de La Toma, informa que: “...se observa línea cercada con alambre de 5 hilos en buen estado de conservación. Continuando el recorrido se observa ganado pastando, toro, vacas, terneras, terneros de diversos pelajes. Se observa potrero de piedra, extensión de campo cercado y cubierto de pasto destinado a la cría del ganado mayor, apacentamiento y seguridad del ganado. El cerramiento es con 5 hilos de metal y colinda con el inmueble rural de Modesto Rosi. En el recorrido el ganado vacuno se encuentra disperso, que según manifestaciones de Rivero son de su propiedad y que es un campo destinado a la cría del ganado ya que el mismo tiene agua

para los animales y pasto. En el punto 23 del plano, el cercamiento es con pared de pirca y colinda con Barroso. Luego se observa cañada entre dos alturas de difícil acceso, observa pequeña corriente de agua no permanente y colinda con Albornoz. Desde el punto 9 al 8 se observa que el cerramiento es con boyero, que es una línea eléctrica. Que durante el recorrido, no hubo persona alguna que se oponga, como tampoco se verifica que viviera un tercero en el inmueble. Agrega fotografías que dan fe de lo actuado.

En las declaraciones testimoniales de los Sres. Alberto Simón Albornoz, Víctor Hugo Barroso, José Cayetano Rivero, Juan Héctor Ramón y Marcos Felipe Gatica son coincidentes en manifestar que conocen el inmueble, que desde el año 90 aproximadamente vive Rivero en el inmueble, que se dedica a la crianza de vacas y caballos, que se encuentra todo cercado, que antes el campo estaba abierto y ahora está cerrado y que es de público conocimiento la posesión de Rivero.

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, llevándose 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.-

Que en virtud de todo lo expuesto, la prueba colectada en autos me lleva a concluir que el actor ha acreditado suficientemente los extremos exigidos para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, toda vez que ha demostrado la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con “animus domini” por más de veinte (20) años sobre el inmueble objeto de autos.

Que en cuanto a la postura introducida por el compareciente Pedro Manuel Ochoa, corresponde señalar que, además de carecer de acreditación respecto de su calidad de heredero de la titular registral, no ha cumplido con la carga procesal de impulsar ni producir la prueba oportunamente ofrecida, circunstancia que obra en autos conforme lo informado por la actuaria. Tal omisión priva de sustento sus manifestaciones y conduce necesariamente a desestimar sus defensas, en tanto no lograron desvirtuar la prueba contundente rendida por la parte actora.

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

Por todo lo cual, y de conformidad a lo establecido por los arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil (Vélez), art. 24 de la Ley 14.159, arts. 163 y ccdtes. del CPC,

### **FALLO:**

**1) HACER LUGAR** a la demanda en todas sus partes declarando que el **SR. RAMÓN ANTONIO RIVERO D.N.I. N° 12.394.101**, ha adquirido por posesión veinteañal el inmueble ubicado en Las Vertientes, Cerros Largos, Partido Rosario, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis individualizado como Parcela “1” del plano de mensura a los efectos de tramitar el título de propiedad

por prescripción adquisitiva 2/106/16 confeccionado por el Agrimensor Víctor D. Rivero. Dicho inmueble consta de las siguientes medidas: Punto 1-2: 199.71 metros; punto 2-3: 143.74 metros; 3-4: 128.77 metros, puntos 4-5: 92.70, Puntos 5-6: 266.59 metros, puntos 6-7: 334.00 metros, Punto 7-8: 2429.54 metros; punto 8-9: 626.91 metros; 9-10: 332.04 metros, puntos 10-11: 52.59 metros, Puntos 11-12: 57.49 metros, puntos 12-13: 101.03 metros, Punto 13-14: 242.07 metros; punto 14-15: 24.76 metros; 15-16: 183.17 metros, puntos 16-17: 321.70 metros, Puntos 17-18: 424.41 metros, puntos 18-19: 170.61 metros, Punto 19-20: 655.52 metros; punto 20-21: 2.03 metros; 21-22: 321.34 metros, puntos 22-23: 27.29 metros, Puntos 23-24: 41.28 metros, puntos 24-25: 52.86 metros, Punto 25-26: 43.51 metros; punto 26-27: 79.44 metros; 27-28: 104.33 metros, puntos 28-29: 99.49, Puntos 29-30: 357.78 metros, puntos 30-31: 157.85 metros, Punto 31-32: 170.96 metros; punto 32-33: 252.28 metros; 33-34: 200.92 metros, puntos 34-1: 1378.88 metros totalizando una Superficie TRESCIENTOS CUARENTA Y UN HECTÁREAS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS (341 has 1553,44 m<sup>2</sup>) que afecta totalmente la inscripción de dominio al Tomo 1 de Pringles Folio 251 Numero 108 inscripción 4 (que continua al Tomo 22 de Pringles Folio 73) padrón 39 receptoría La Toma y afecta parcialmente el padrón 2402 receptoría La Toma sin inscripción de dominio, con los siguientes límites NORTE: Río Rosario, Padrón N° 2250 de la receptoría de La Toma a nombre Modesto Probo Rossi, OESTE: Padrón N° 723 de la receptoría Carolina a nombre de Rivero de Romero y otro, padrón N° 924271 de receptoría Carolina a nombre de Juarez Juan Cancio y otra, L.E. N° 6.791.911, padrón N° 485 de la receptoría Carolina a nombre de Rivero Florencia, padrón N° 2402 de la receptoría La Toma afectado por la presente mensura, padrón N° 24 de la receptoría Carolina a nombre de Suarez de Albornoz Blanca y otros y padrón N° 299 de la receptoría Carolina a nombre de Rivero Manuela. ESTE: Ruta provincial nº 41, y SUR: padrones N° 2400 de receptoría de La Toma a nombre Ochoa Florentino y Otros, padrón N° 2403 de la receptoría de La Toma figurando a nombre de Pereyra Vencio y padrón N° 104 de la receptoría La Toma, figurando a nombre de Ismael Hermosa D.N.I. N° 14.949.593.

**2)** Mandando a efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

**3)** Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C. A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; líbrese mandamiento al oficial de Justicia a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo, cuya confección estará a cargo del interesado.

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

**5)** 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.-*