

"BUSTO OSCAR HECTOR C/ BUSTOS FRANCISCO Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

San Luis, 24 de Septiembre de 2025

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 240/2025**

**VISTOS:** Los autos caratulados "BUSTO OSCAR HECTOR C/ BUSTOS FRANCISCO Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva de cuyo examen;

**RESULTA:** Que a fs. 35/ 37 vta. se presenta el Sr. Busto Oscar Héctor D.N.I. N° 5.067.719 con el patrocinio letrado del Dr. José Samper y viene a promover demanda de posesión veinteañal en contra de NELIDA GUILLERMINA BONETTO, IDELINA AZCURRA, LUISA FERNANDEZ, ANTONIO CONTRERAS, ADELA BUSTOS con domicilio en Riobamba N° 651 provincia de San Luis, ADOLFO BUSTOS (fallecido), JUANA NORMA BUSTOS con domicilio en Tte. Turrado N° 135 296, ciudad de Villa Mercedes provincia de San Luis MARIA LAURA BUSTOS con domicilio en B° 164 Viv. Mza. 289, Casa 24 provincia de San Luis, CARLOS NARCISO BUSTOS con domicilio en Dr. Domínguez N° 532 ciudad de Villa Mercedes provincia de San Luis, FRANCISCO BUSTOS en Estancia Nueva, Saladillo provincia de San Luis, OSCAR HECTOR BUSTOS, ANDREA BUSTOS (fallecida), MARIA ELENA BUSTOS, HECTOR BUSTOS, JOSE FERNANDEZ (fallecido), JULIO FERNANDEZ (fallecido), JUANA BUSTOS, NELIDA NOEMI BUSTOS con domicilio en provincia de Buenos Aires, VICTOR BUSTOS con domicilio en Francia N° 2639 provincia de San Luis, JUAN ANTONIO BUSTOS con domicilio en Chacabuco N° 1187 provincia de San Luis, VALENTINA BUSTOS (fallecida), ESTANISLAO BUSTOS, y/o sus sucesores, y/o sus herederos, y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado

en San José, Provincia de San Luis, Departamento: Coronel Pringles, Partido: Saladillo, Padrón N° 49, Inscripción de Dominio, Tº 5 de Pringles - Fº 496, N° 720, Tº 15 (Ley 3236) de Pringles – Fº 403, N° 19124, Tº 15 (Ley 3236) de Pringles – Fº 399, N° 19122, Tº 15 (Ley 3236) de Pringles – Fº 352, N° 19184, Tº 17 (Ley 3236) de Pringles – Fº 277, N° 20086; Receptoría: Saladillo, correspondiente al Plano N° 2/6/05 confeccionado por el Agrimensor Miguel A. Gandolfo, Parcela "A" constante de una superficie de CIENTO SETENTA Y TRES HECTAREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CON NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (173 Ha 6859,92 m<sup>2</sup>) con los siguientes límites NORTE: Rio La Carpa y José Fernández, OESTE: Ruta Provincial N° 41, ESTE: Rio La Carpa, y SUR: Rodolfo Contreras.-

Relata que el inmueble a usucapir fue de propiedad de sus bis abuelos, Sr. Pascual Fernández y su esposa Valentina Quiroga de Fernández. Que al fallecer sus bis abuelos, le suceden sus hijas Guillermina Fernández de Bustos (abuela) y doña Luisa Fernández de Sosa y se les otorga la posesión conforme testimonio de Hijuela original de fecha 5/02/1952.

Luego se amplían las declaratorias de ambos causantes incorporando a Ceferino Quiroga de Fernández por parte de su bis abuelo y a los Sres. Antonio Pascual Fernández, Secundina Fernández de Contreras, Gregorio Fernández y Juan Eusebio Fernández, por parte de la bis abuela.

Que en la hijuela individualizada ut supra, se consigna que se le adjudica a Guillermina Fernández de Bustos distintos inmuebles. Al fallecimiento de ésta, y de su cónyuge supérstite Ramón Martín Bustos le suceden sus hijos Estanislao Bustos (padre del actor), Julio Bustos, María Laura Bustos de Contreras, Francisco Bustos, Valentina Bustos de Olguín, Adela Bustos de Ceballos, Héctor Bustos, Andrea Bustos de Rivero, Víctor Bustos, Adolfo Bustos y Juana Bustos de Villegas.

Acompaña hijuela de adjudicación consignándose en ella los padrones, entre ellos el objeto de esta causa.

Mediante Escritura N° 89 de fecha 4/06/2010, por la cual los tíos del actor Sres. Adolfo Bustos, Francisco Bustos, Adela Bustos, Héctor Bustos, Víctor Bustos y Juana Bustos; como así también la madre Nélida Guillermina Bonetto de Bustos, Nélida Noemi Busto (hermana), le venden y transfieren todos los bienes que tuvieran y que poseían en condominio sobre una parte indivisa de una superficie de campo de 92 hs. 7847 mts<sup>2</sup>, inmueble denominado San José, y que según los títulos antecedentes, posee una superficie de 1400 hs.

Aduce que ha realizado diversos actos posesorios tales como continuas reparaciones a la antigua casa, además de construir baño y otra habitación; colocación de alambrados perimetrales y alambrados internos para separar en diversos cuadros el campo, instalación de un molino de viento y cañerías para mandar agua para la casa; instalación de tanque australiano, colocación de vertederos nuevos, cría de hacienda.

Que todos los vecinos o pobladores del lugar darán testimonio de su posesión, a título de dueño, el tiempo de la misma, y que es pública, pacífica y continua.

Ofrece pruebas de las que intenta valerse, funda en derecho y solicita dicte sentencia haciendo lugar a la acción peticionada.

A fs. 44/45 obra estudio de antecedentes.

En A.D. N° 5539527 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.

En fecha 4/2/2018 A.D. N° 10592457 se provee la demanda, el cual tramitará bajo las normas del proceso ordinario.

En A.D. N° 14085477 obra acta de constatación acerca de la colocación del cartel indicativo del juicio, llevado a cabo por el Sr. Juez de Paz.

En A.d. N° 15367269/20 obra contestación de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble.

En A.D. N° 15693557 se ordena correr vista al Defensor Oficial Civil, quien en fecha 2/03/2021, formula reserva de contestar demanda, luego de producirse la prueba.

En fecha 8/04/2021 se ordena la apertura a prueba.

En A.D. N° 17385907/21 obra informe del actuario, manifestando que se ha producido la siguiente prueba:

Documental: Se tuvo presente en proveído de fecha 21/04/2021.

Reconocimiento Judicial: Informe agregado en actuación digital N° 16945986/21 de fecha 12/07/2021.

Testimonial: MARIA ISABEL SUAREZ: Actuación digital N° 16598761/21 de fecha 31/05/2021;

ANIBAL ALEJANDRO GUEVARA: Actuación digital N° 16598806/21 de fecha 31/05/2021;

CRISTIAN GABRIEL ALEGRIA: Actuación digital N° 16598783/21 de fecha 31/05/2021;

JOSE LUIS GUEVARA: Actuación digital N° 16598795/21 de fecha 31/05/2021;

ROSENDY LUNA: Actuación digital N° 16598820/21 de fecha 31/05/2021

En fecha 7/09/2021 se clausura el periodo de pruebas.

En fecha 16/09/2022 se presenta la Dra. Rosa Leonor Camargo Mat. N° 46 adjuntando presentaciones efectuadas por los Sres. Carlos Narciso Bustos, Juana Bustos y María Elena Bustos notificándose del traslado de la demanda y allanándose de la misma.

En A.D. N° 20883809/22 se tiene por no contestada la demanda de los Sres. María Elena Bustos y Carlos Narciso Bustos.

En fecha 9/08/2023 obra contestación de oficio de la Secretaría Electoral Provincial.

En fecha 22/02/2024 A.D. N° 24186334/24 contesta demanda el Defensor Oficial Civil, manifestando que no tiene objeciones que formular al trámite dado.

En A.D. N° 17572608 obran alegatos acompañados por la parte actora.

En fecha 12/03/2024 se acompaña la publicación de edictos, de los cuales Secretaría en A.D. N° 24391800 informa que los mismos fueron publicados en tiempo y forma.

En fecha 6/08/2024 se dicta medida para mejor atento que el plano se encuentra vencido conforme lo dispuesto en Decreto reglamentario N° 945-MHO9 2009.

En fecha 25/04/2025 obra informe sobre la vigencia del plano obrante en autos, manifestando que no se han realizado modificaciones que afecten el mismo.

Finalmente en fecha 29/04/2025 se ordena pasar 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 1° de agosto de 2015 entró 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 1952; 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: Tasa de Justicia, Certificado de Avaluo Documento: 2035/2015 en 2 fs, Libre Deuda de la D.P.I.P., Informe de Dominio nº 15-14909 del Registro de la Propiedad Inmueble en 3 fs, fotocopia Plano de fecha 15/01/2005, fotocopia Primer Testimonio de fecha 05/02/1952 en 8 fs, fotocopia Declaratoria de Herederos de fecha 02/11/1983 en 11 fs, fotocopia Escritura nº 89 de fecha 04/06/2010 en 4 fs, fotocopia Documento de Identidad del Sr. Busto Oscar Héctor nº 5.067.719, fotocopia Acta de Nacimiento nº 308 del Sr. Busto Oscar Héctor, c/ copia para traslado en 3 fs; Documental: Fotocopia certificada Acta de Nacimiento nº 308 del Sr. Busto Oscar Héctor, Plano de fecha 15/01/2005, Primer Testimonio de fecha 05/02/1952 en 7 fs, fotocopia Declaratoria de Herederos de fecha 02/11/1983 en 11 fs, fotocopia Escritura nº 89 de fecha 04/06/2010 en 4 fs..-

Que de dicha documental surgen hijuelas desde el año 1961 y 1983, Escritura N° 89 de fecha 4/06/2010 en la que diversos coherederos transfieren sus derechos posesorios y hereditarios al actor, todo lo cual acredita la cadena de posesión invocada.

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 Nº 16945986/21 realizada mediante la Juez de Paz de la localidad Saladillo, informa que: “... acompañada por el SR. Aníbal Alejandro Guevara DNI 18157678, quien trabaja y vive en el lugar en base a un acuerdo con el Sr. Bustos y quien fue autorizado para intervenir en el diligenciamiento del presente, nos constituyimos lugar denominado SAN JOSE , del partido de Saladillo, Departamento Coronel Pringles, de la provincia de San Luis, Padrón Nº 49, inscripción de DOMINIO , T 5 de Pringles,-Fº 496, Nº720, Tº15, (Ley 3236)de Pringles- Fº 403, Nº 19124, Tº15 (Ley 3236)de Pringles- Fº277, Nº:20086,Receptoría de Saladillo, correspondiente a Plano Nº:2/6/5, Departamento Coronel Pringles, Padrón Nº: 1153, Plano 2/66/12 en un campo que se encuentra señalizado en su entrada con el nombre ESTANCIA NUEVA de 273 hectáreas; ubicado sobre ruta provincial nº 41 a veinticinco kilómetros del pueblo de Saladillo, y el Sr. GUEVARA posee las llaves del candados para ingresar al campo por una tranquera blanca, procedo realizar la Constatación ordenada por V. S.: Me consta que ingreso por un sendero que va hacia las viviendas y el corral, me consta que a mi izquierda se encuentra un

cuadro, que me informa de diez hectáreas, sembrado de sorgo y alambrado con bollero eléctrico, me consta que el campo se encuentra cerrado con alambrado de siete hilos bien conservados, me consta que del mismo lado ( derecha del camino que venimos ingresando) hay animales vacunos que según el Sr. Guevara son entre sesenta y ochenta, entre vacas terneros y toros ya que están pariendo, me consta que a unos quinientos metros más, a mi derecha se encuentra un molino y a la izquierda el tanque australiano que llena de agua, de más o menos quince años de antigüedad, veo maquinarias de siembra y una rastra para arar, también un tractor y cien metros más adelante por el camino a la izquierda un corral de pircas en muy buen estado de conservación, el mismo tiene mangas nueva, me consta que más o menos noventa metros más adelante me encuentro con dos construcciones -viviendas de larga data hechas de piedra, pero en buen estado de conservación y habitabilidad, totalmente amobladas de piso de cemento, están revocadas ; son dos viviendas una de tres cuartos y otra de dos habitaciones, una de ellas es una cocina comedor, me consta afuera cerca de la vivienda la presencia de caballos y un corral de gallinero, toda la propiedad tiene energía eléctrica . Me consta que en una de las contracciones hay un galpón con muchos instrumentos de trabajo y herramientas". Agrega fotografías que dan fe de lo actuado.

En las declaraciones testimoniales de los Sres. María Isabel Suarez, Anibal Alejandro Guevara, Cristian Gabriel Alegria, José Luis Guevara y Rosendo Luna son coincidentes en manifestar que conocen la propiedad, que se han realizado muchas mejoras en el mismo, que tiene un poco de sembrado, animales, electricidad, alambrado, corrales, molino. Que la vivienda era precaria con techos de paja y que le hicieron techo de zinc. Que el inmueble siempre perteneció a la familia y ahora se decidió que Oscar siguiera con el campo ya que poseía medios para mantenerlo. Asimismo manifiestan que la posesión en pública y notoria. Que nunca ha sido turbada.

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.-

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.

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. BUSTO OSCAR HÉCTOR D.N.I. N° 5.067.719**, ha adquirido por posesión veinteañal el inmueble ubicado en San José, Provincia de San Luis, Departamento: Coronel Pringles, Partido: Saladillo, Padrón N° 49, Inscripción de Dominio, T° 5 de Pringles - F° 496, N° 720, T° 15 (Ley 3236) de Pringles – F° 403, N° 19124, T° 15 (Ley 3236) de Pringles – F° 399, N° 19122, T° 15 (Ley 3236) de Pringles – F° 352, N° 19184, T° 17 (Ley 3236) de Pringles – F° 277, N° 20086; Receptoría: Saladillo, correspondiente al Plano N° 2/6/05 confeccionado por el Agrimensor Miguel A. Gandolfo, Parcela "A". Dicho inmueble consta de las siguientes medidas: Punto 1-2: 100.25 metros; punto 2-3: 93.20 metros; 3-4: 267.26 metros, puntos 4-5: 126.89 metros, Puntos 5-6: 279.92 metros, puntos 6-7: 53.43 metros, Punto 7-8: 29.59 metros; punto 8-9: 18.64 metros; 9-10: 35.97 metros, puntos 10-11: 69.96 metros, Puntos 11-12: 142.28 metros, puntos 12-13: 112.76 metros, Punto 13-14: 30.58 metros; punto 14-15: 24.07 metros; 15-16: 110.43 metros, puntos 16-17: 92.89 metros, Puntos 17-18: 73.94 metros, puntos 18-19: 141.50 metros, Punto 19-20: 38.23 metros; punto 20-21: 52.69 metros; 21-22: 139.31 metros, puntos 22-23: 162.69 metros, Puntos 23-24: 43.28 metros, puntos 24-25: 199.94 metros, Punto 25-26: 53.59 metros; punto 26-27: 26.72 metros; 27-28: 593 metros, puntos 28-29: 336.90, Puntos 29-30: 140.04 metros, puntos 30-31: 89.80 metros, Punto 31-32: 18.74 metros; punto 32-33: 45.27 metros; 33-34: 82.83 metros, puntos 34-35: 76.82 metros, Punto 35-36: 104.52 metros; punto 36-37: 142.56 metros; 37-38: 185.32 metros, puntos 38-39: 109.02, Puntos 39-40: 42.53 metros, puntos 40-41: 270.60 metros, Punto 41-42: 98.15 metros; punto 42-43: 454.83 metros; 43-44: 59.11 metros, puntos 44-1: 2356.26 metros totalizando una Superficie CIENTO SETENTA Y TRES HECTÁREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (173 has 6859.92 m<sup>2</sup>), con los siguientes límites NORTE: Río La Carpa y José Fernández (No se localiza padrón), OESTE: Ruta Provincial N° 41, ESTE: Río La Carpa, y SUR: Rodolfo Contreras (No se localiza padrón).-

**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.-*