

## *PODER JUDICIAL DE SAN LUIS*

### **SENTENCIA DEFINITIVA N° 143/2025**

SAN LUIS, TRECE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICINCO

**AUTOS Y VISTOS:** Los autos caratulados: “BRITO, MARIA MARQUEZA; BRITO, JUAN EMILIANO Y OTROS C/ S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA”, EXP 322071/18, traídos ante mí despacho para dictar sentencia definitiva, de cuyo examen,

**RESULTA:** Que en actuación digital de fecha 07/05/2018 comparecen los Sres. MARIA MARQUEZA BRITO, DNI N° 5.181.509; JUAN EMILIANO BRITO, DNI N° 12.305.633; y GILBERTO ISIDRO BRITO, DNI N° 6.814.949, representados por los Dres. DANIEL Pino Adaro y Fabián Eduardo Muñoz, e interponen formal demanda de prescripción adquisitiva, en contra de ISABEL QUIROGA DE SOSA y/o RUFINO SOSA QUIROGA y/o EMILIA SOSA QUIROGA y/o DOMINGA SOSA QUIROGA y/o MARIA TOMASA SOSA QUIROGA y/o ISABEL SOSA QUIROGA y/o PEDRO SOSA QUIROGA y/o CIRILO BRITO y/o JUAN ALBERTO LOPEZ y/o contra las personas que estimen tener derecho, por resultar titulares de los padrones afectados, de la propiedad que pretenden usucapir individualizada como: parcelas de terreno identificadas como PARCELA 167 – 168 del plano de mensura N° 7/6/16 del 12 de mayo de 2016 confeccionado por el agrimensor Roberto Cacace, ubicadas sobre la Ruta Provincial N° 29 del Dpto. Ayacucho, Receptoría Salinas, con los siguientes datos: PARCELA 167: 97 HAS. 7582.24 m2 y PARCELA 168: 206 has 3916,62 m2, ubicados sobre la Ruta Provincial N° 29 que los atraviesa y los divide en dos respectivamente, en la localidad de Santa Rosa, Departamento Ayacucho, Partido Salinas en la Pcia. De San Luis, con Inscripción de Dominio al T° 22 de Ayacucho F° 339, N° 3801 (T° 2 Ley 3236 de Ayacucho, F° 392 N° 415), T° 17 de Ayacucho, F° 49 N° 2123 y T° 50 de Ayacucho F° 414 – 99, todas inscriptas bajo el Padrón Inmobiliario unificado N° 91599 de la receptoría Salinas.

Manifiestan que dicha posesión la detentan en condominio y de manera conjunta con sus hermanos Sres. MARIA IRMA BRITO (fallecida a la fecha), RAMONA NELI-

DA BRITO, ARGENTINA BRITO (DNI Nº 10.043.161, RAMON ARNALDO BRITO, ELOIZA ARCELIA BRITO Y NORMA BRITO (DNI Nº 14.566.444).

Refieren que la propiedad se adquiere por quien en vida fuera el padre, SR. CIRILO BRITO, fallecido a la fecha del presente.

Que conforme surge del Plano base del presente proceso, Nº 7/6/16 las parcelas que se extraen del mismo Nº 167 y 168 con una superficie de algo más de 304 hectáreas entre las dos, forman parte de títulos de mayor extensión que fueran adquiridas en vida por el padre en condominio indiviso con otras personas ahora demandadas, y que se han mantenido en el seno y uso y goce de la familia desde muchísimos años a la fecha.-

Expresan que de los tres dominios que afecta la mensura citada, el primero de los títulos inscrito al Tº 22 de Ayacucho Fº 339, 3801 (Tº 2 Ley 3236 de Ayacucho, Fº 392 Nº 415) fue adquirido por CIRILO BRITO con fecha 05 de agosto de 1970 por compra que le efectuara a don Segundo Mariano Chirino mediante Escritura Nº 418 del 18 de diciembre de 1969 por ante el Escribano Don Julio Edmundo Luco, compartiendo dicha compra en condominio con los Sres. RUFINO SOSA QUIROGA, DOMINGA SOSA QUIROGA y JUAN ALBERTO LOPEZ.-

Aducen que con el transcurso del tiempo y el uso de los terrenos, se fueron haciendo divisiones del condominio de manera consensuada con los herederos de los cotitulares del dominio, reflejando el Plano citado la real situación de posesión que se evidencia a la fecha del presente. En la actualidad el plano de mensura lo afecta en una superficie de 108 has 1498 m2.-

Respecto al segundo de los dominios afectados por el citado Plano, Tº 17 de Ayacucho, Fº 49 Nº 2123, dado que ese campo denominado en aquellas épocas como “El Amparo” era un fundo de 337 has 48 áreas que fue adquirido por don CIRILO BRITO por compra que en condominio hiciera junto a VIRGILIO ISAAC LUCERO (luego adjudicado a su cónyuge supérstite doña ETELVINA BENERANDA MERCAU DE LUCERO) por compra que le hicieran a Don Pablo Suarez el 02 de diciembre de 1954. Este dominio

corresponde a la fecha a doña ISABEL QUIROGA DE SOSA, conforme surge del Plano en cuestión.

En cuanto al tercero de los dominios alcanzados por la mensura que nos ocupa inscrita en el Tº 50 de Ayacucho Fº 414 Nº 99, si bien nos es afectada en superficie alguna, le corresponde en Dominio a DOMINGA SOSA QUIROGA, MARIA TOMASA SOSA QUIROGA, EMILIA SOSA QUIROGA, RUFINO SOSA QUIROGA y JUAN ALBERTO LOPEZ.-

Expresa que, los datos antes relatados surgen claramente del ESTUDIO DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES de propiedades de don CIRILO BRITO confeccionado por el Martillero Público OMAR SOSA TORRONTGUI elaborado en el año 2007- que se adjunta en original – realizado en el marco del trámite judicial de la sucesión BRITO CIRILO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO, EXPTE. De trámite ante el Juzgado de Paz Letrado de la ciudad de San Luis.-

Sostiene que como se acredita con copia simple de la Sentencia de Declaratoria de Herederos dictada en el Expte. “BRITO, CIRILO S/ SUCESION AB INTESTATO”, han sido declarados herederos únicos y universales del causante, situación ésta que acredita sobradamente no solo la legitimidad de su posesión sino además del tiempo desde el cual detentan la misma.-

Afirma que los hechos relatados - y que oportunamente se probarán - han sido netamente posesorios por lo cual guardan íntima y directa relación con la naturaleza del bien que se intenta adquirir por la prescripción veinteañal. Destaco que la posesión es públicamente ostensible desde comienzo del año 19 y en ningún momento se ha cuestionado ni manifestado por persona alguna oposición a la voluntad de conservar el inmueble del que se pide la usucapión.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

En actuación digital de fecha 22/06/2018 se ordenan oficios a 1) Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, a efectos de que informe: a) La inscripción de dominio del inmueble; b) Si el plano de mensura nº 7/6/16 afecta tierras fiscales; c) Certificado de Registración Catastral correspondiente al inmueble empadronado, indi-

cando nombre, documento de identidad y domicilios reales o fiscales; d) Informar linderos del inmueble a usucapir.- 2) Al Registro de la Propiedad Inmueble a efectos de que informe sobre las condiciones de dominio del inmueble que se pretende usucapir, en el que conste: a) Descripción del inmueble; b) Datos de individualización del o los propietarios y/o quienes sean titulares de otros derechos reales que afecten ese dominio y sus documentos de identidad y domicilios, 3) Municipalidad que por jurisdicción corresponda a los fines de que se informe si el inmueble que se pretende usucapir afecta tierras de su patrimonio.

En actuación digital de fecha 23/11/2018 obra contestación de oficio de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales informando que “sobre el inmueble individualizado como PARCELA N°167 y 168 del PLANO DE MENSURA N°7-6-2016 con fecha de REGISTRACIÓN PROVISORIA 17 de Mayo de 2016, ORDENADO POR BRITOS MARIA MARQUEZA, y cuyo objeto es “Mensura a los efectos de tramitar título de propiedad por prescripción adquisitiva”, confeccionado por el AGRIMENSOR CACACE ROBERTO E., que afecta AL PADRON N° 91599de la RECEPTORÍA Salinas, DEPARTAMENTO Ayacucho, PARTIDO Salinas, LUGAR Santa Rosa –Ruta Provincial n° 29,según datos consignados por el profesional interviniente al momento de confeccionar el plano de mensura. Se informa que: NO AFECTA INMUEBLES FISCALES registrados catastralmente a nombre del estado de la Provincia de San Luis”.

En actuación digital de fecha 26/02/2019 obra oficio diligenciado ante el Registro de la Propiedad Inmueble y en actuación digital de fecha 04/07/2019 luce contestación de oficio de la Municipalidad de San Francisco informando que el inmueble no afecta tierras del patrimonio municipal.

En actuación digital de fecha 29/07/2019 se tiene por ampliada demanda y se ordenan oficios a Secretaría Electoral Provincial y a la Secretaría Electoral Nacional a fin de que informen el domicilio de las siguientes personas: Dominga SOSAQUIROGA; María TOMASA SOSA QUIROGA; Emilia SOSA QUIROGA; Rufino SOSA QUIROGA; Juan Alberto LOPEZ; Rufino SOSA QUIROGA, Dominga SOSAQUIROGA, María Tomasa SOSA QUIROGA, Isabel SOSA QUIROGA y Pedro SOSA QUIROGA y Segundo Máximo CHIRINO;

y al Registro de Juicios Universales a fin de que informe si registra la apertura del juicio sucesorio de las personas nombradas.

En actuación digital de fecha 07/08/2019 obra OFR 322071/1 diligenciado ante Secretaría Electoral Provincial y en OFR 322071/2 luce contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.

En actuación digital de fecha 26/03/2021 se tiene por promovida demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de Dominga SOSA QUIROGA; María TOMASA SOSA QUIROGA; Emilia SOSAQUIROGA; Rufino SOSA QUIROGA; Juan Alberto LOPEZ; Rufino SOSA QUIROGA, Dominga SOSA QUIROGA, María Tomasa SOSA QUIROGA, Isabel SOSA QUIROGA y Pedro SOSA QUIROGA y Segundo Máximo CHIRINO y/o QUIENE SSE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de la presente acción, la que tramitará por la vía de JUICIO ORDINARIO (Art. 330 del C.P.C.C. y Art. 24 de la Ley 14.159).

En actuación digital de fecha 26/05/2021 obra acta de constatación de colocación de cartel efectuado por Juez de Paz de la localidad de La Botija.

En actuación digital de fecha 28/10/2021 obra oficio diligenciado ante el Registro de la Propiedad Inmueble tomando razón de la anotación de litis.

En actuación digital de fecha 18/11/2021 se acompaña publicación de edictos de los que informa Secretaría en fecha 09/12/2021.

En actuación digital de fecha 27/02/2022 se acredita el diligenciamiento de oficio ante la Municipalidad de San Francisco; y en actuación digital de fecha 19/09/2022 y 28/09/2022 obra notificación a dos de los colindantes; en cuanto al resto el actor manifiesta que no es posible citarlos ya que en su mayoría se encuentran fallecidos y es imposible conseguir número de DNI.

En actuación digital de fecha 03/11/2022 se designa al Sr. Defensor Oficial de Pobres, Encausados y Ausentes para que lo/s represente en este proceso de conformidad con lo que dispone el art. 343 C.P.C. sin perjuicio de que el nombrado funcionario trate de hacer llegar a conocimiento del/los interesado/s la existencia

del juicio; y en fecha 08/11/2022 el Sr. Defensor hace expresa reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º apart. 2º del C.P.C. para contestar después de producida la prueba, solicitando que en esa oportunidad se le corra traslado de la misma.

En actuación digital de fecha 08/06/2023 obra Acta de Inspección judicial realizada por la Jueza de Paz de la localidad de Santa Rosa de El Cantatal (La Botija).

En actuación digital de fecha 22/09/2023 se procede a la apertura de la causa a prueba produciéndose la siguiente, según informe de prueba de Secretaría de fecha 26/03/2024:

**Parte Actora:** DOCUMENTAL: Se la tuvo presente en fecha 22/9/2023.INSPECCION OCULAR: Efectivizada mediante OFR N° /4 adjunto en autos.Testimonial: MARIA CELESTE HEREDIA Obrante en fecha 13/12/2023.-VICTOR OCTAVIO LUNA: Obrante en fecha 8/2/2024 actuación digital N° 24104539.-HUGO JAVIER QUIROGA: Obrante en fecha 8/2/2024 actuación digital N° 24106837.-MARY SONIA LUCERO: No constan en autos.-

En actuación digital de fecha 05/04/2024 se corre vista al Defensor y en fecha 18/04/2024 contesta solicitando “se informe sobre nombre y domicilio de los herederos de la Sra. María Irma Brito a fin de ser Poder Judicial San Luis notificados de esta acción, en su caso se oficie a RJU a fin de que informe si existe juicio sucesorio abierto a su nombre, en su caso informe juzgado de radicación y, consecuentemente, se oficie al mismo para que informe nombre y domicilio de dichos herederos, quienes tienen interés legítimo en este proceso, la carga de estas pruebas es del accionante”.

En actuación digital de fecha 07/05/2024 se presentan LILIANA AUGUSTA LUCERO DNI 17.123.247; ELSA GRACIELA LUCERO DNI 17.646.362- ambas herederas de MARIA IRMA BRITO - y NORMA BRITO DNI 14.566.444, unifican personería con los DRES. FABIAN EDUARDO MUÑOZ y DANIEL F. PINO ADARO. Adjuntan documental : DNI, acta de defunción y declaratoria de herederos de padre, acta de defunción y declaratoria de herederos de madre, y actas de nacimiento. Asumen en forma conjunta con la totalidad de los actores BRITOS (tanto firmantes de la demanda como de los denunciados) manifestando que se respetarán las porciones y derechos de

todos los miembros de la familia como de adquirentes respecto del bien objeto del presente proceso.-

Solicitan el cese de intervención del Defensor de Ausentes en lo que a nuestra madre (MARIA IRMA BRITO) y finalmente solicitan se DICTE SENTENCIA sin más trámite.-

En actuación digital de fecha 21/05/2024 el Defensor expresa que “ atento a la integración de la litis con los legítimos herederos, no formulo objeciones al cese de la participación de este Ministerio Público”

En actuación digital de fecha 31/05/2024 el Órgano Contralor de Tasas Judiciales no formula objeciones a la tasa de justicia abonada en autos.

En actuación digital de fecha 18/02/2025 se llaman autos para sentencia, los cuales se encuentran firmes y consentidos.-

**Y CONSIDERANDO:** I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6° del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis. - Que siendo propósito de la suscripta arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas rendidas, esto es, una sentencia justa y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados en la causa, dado que todo derecho deriva de un hecho y que la naturaleza del hecho hace a la naturaleza del derecho.

II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N° 26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.- En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que *“A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...”*.-

En cuanto a la usucapión inmobiliaria, se mantiene la prescripción larga y la breve (arts. 1898 y 1899). Para la larga se establece, al igual que en el Código derogado, un plazo de posesión de 20 años. En la breve, 10 años. Claro está que en

esta última modalidad se requiere de justo título y buena fe. La posesión exigida para prescribir, sea en la usucapión decenal, sea en la veinteañal, "debe ser ostensible y continua" (art. 1900).- También continúa en vigencia de la Ley 14159 y más específicamente de su art. 24 en cuanto a las directivas que deben cumplirse en el trámite del proceso de usucapión. –

De todos modos, en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que, tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).- Sumado a que -por la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio- la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a que se pretende obtener un título con validez erga omnes y en ello está interesado el orden público (cfr. CLAUDIO M. KIPER – MARIANO C. OTERO, "Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2º ed., pág. 281).-

III.- Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín "usucapere", "usus" (uso) y "capere" (tomar o hacerse de la cosa), entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva equivalente a usucapión ó prescripción liberatoria equivalente a prescripción propiamente dicha).-

Que, el art. 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como



regla general, *“Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes”*.-

El art. 1897 establece *“Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”; y el art. 1899, “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años...”*.-

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con *“animus domini”*, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Se entiende que *“Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”*. (art. 1909), circunstancias todas que deben ser comprobados acabadamente con los medios de prueba previstos, tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.- Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba. –

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de merituar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24° inc. c) del la Ley 14.159 que *“se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”*.- La jurisprudencia al respecto señala que: *“A fin*

de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24, ley 14.159).

Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.”. (CNCiv., sala D, 28- 2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

IV).- Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos.

Respecto a, la prueba producida en la causa por la parte actora, en este caso concreto la documental ofrecida, que obra agregada en soporte digital y la obrante en soporte papel que obra reservada en Secretaría y que tengo ante mi vista.

**Prueba documental:**

Plano original a nombre de MARIA MARQUEZA BRITO, aprobado bajo el Nº 7/6/16, confeccionado por el Agrim. Jonathan Sandoval.-

Libre deuda original del Impuesto inmobiliario original del año 1983 PADRÓN 91599.-

Libre deuda original del Impuesto inmobiliario original del año 1985 PADRON 91599.-

Libre deuda original del Impuesto inmobiliario original del año 1989 PADRON 91599.-

Libre deuda original del Impuesto inmobiliario original del año 1991 PADRON 91599.-

Impuesto inmobiliario original pago del 28 de enero de 1994 PADRON 91599.-

Impuesto inmobiliario original pago del 22 de febrero de 1994. PADRON 91599.-

Certificado de Avalúo Fiscal original del inmueble del año 1993.-

DDJJ de domicilio original ante la DPIP del año 1998 respecto del Padrón Catastral Nº 91599.-

Resolución Original de la DPIP del 18 de enero de 1999 donde se autoriza una moratoria con sus respectivos pagos del Padrón Nº 91599 en 10 fojas.-

Moratoria original de la DPIP del año 2001 completo con todas sus boletas pagas del

Padrón Nº 91599 en 22 fojas, todas a nombre de BRITOS MARIA MARQUEZA.-

Dos boletas originales de la DPIP del año 2002 hasta la cuota 2 del año 2004 del Padrón Nº 91599 donde se abona el año completo.-

Moratoria original de la DPIP del año 2001 al año 2006 completo con todas sus boletas pagas del Padrón Nº 91599 en 14 fojas. todas a nombre de BRITOS MARIA MARQUEZA.-

Boleta original de la DPIP del año 2002 hasta la cuota 4 del año 2005 del Padrón Nº 91599.-

Cinco boletas originales de la DPIP del año 2006 del Padrón Nº 91599 donde se abona el año completo.-

Seis boletas originales de la DPIP del año 2007 del Padrón Nº 91599 donde se abona el año completo.-

Boleta Original de la DPIP donde se abona el Impuesto por contribución especial de Inmuebles Rurales del Año 2007.-

Dos Boletas Originales de la DPIP donde se abona el Impuesto por contribución especial del Campo del Año 2009.-

Cuatro boletas originales de la DPIP del año 2008 del Padrón Nº 91599 donde se abona el año completo

Seis boletas originales de la DPIP del año 2009 del Padrón Nº 91599 donde se abona el año completo.

Dos boletas originales de la DPIP del año 2010 del Padrón Nº 91599 donde se abona el año completo.

Tres boletas originales de la DPIP del año 2011 del Padrón Nº 91599 donde se abona el año completo.

Libre deuda original del Impuesto inmobiliario original del año 2012.

Boleta original de la DPIP del año 2013 del Padrón Nº 91599 pago total del año.

Libre deuda original del Impuesto inmobiliario original del año 2014.

Boleta original de la DPIP del año 2015 del Padrón Nº 91599 pago total del año.

Libre deuda original del Impuesto inmobiliario original del año 2016.

Libre deuda original del Impuesto inmobiliario original del año 2017.

Libre deuda original del Impuesto inmobiliario original del año 2018.

Certificado original de Registración catastral y avalúo fiscal de 19/10/2006.

Original de DDJJ de domicilio de BRITO CIRILO, ante la DPIP de fecha 22/08/96.

Original de Avalúo fiscal emitido por Catastro en fecha 31 de octubre de 2005 con copia de la minuta de inscripción registral del Tº 22 de Ayacucho, Fº 401 y 402, Nº 3801 del 23 de noviembre de 1960.

Original de ESTUDIO DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES de propiedades de don CIRILO BRITO confeccionado por el Martillero Público OMAR SOSA TORRONTGUI elaborado en el año 2007.

Original de Reempadronamiento ante el Ministerio de Hacienda y Obras Públicas del Gobierno de la Pcia. De San Luis de fecha 22 de noviembre de 2001 del campo en cuestión.-

Copia Escritura 419 de fecha 18/12/1969 cuyo adquiriente es Cirilo Brito, padre de los actores en autos .

Copia simple de la Sentencia del sucesorio en el Expte. Caratulado “CIRILO BRITO S/ SUCESION AB INTESTATO” de trámite por ante el Juzgado de Paz Letrado de la Ciudad de San Luis de fecha 27 de agosto de 1984

Copia simple de la Sentencia del sucesorio en el Expte. Caratulado “GUARDIA DE BRITO ELOISA S/ SUCESION AB INTESTATO” de trámite por ante el Juzgado de Paz Letrado de la Ciudad de San Luis de fecha 26 de octubre de 1987.

AVALUO actualizado 2018 original expedid por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.-

Boleta Impuesto Inmobiliario año 2019.-

En cuanto a los recaudos previos exigidos en el CPC, obra oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales que informa “sobre el inmueble individualizado como PARCELA Nº167 y 168 del PLANO DE MENSURA Nº7-6-2016 con fecha de REGISTRACIÓN PROVISORIA 17 de Mayo de 2016, ORDENADO POR BRITOS MARIA MARQUEZA, y cuyo objeto es “Mensura a los efectos de tramitar título de propiedad por prescripción adquisitiva”, confeccionado por el AGRIMENSOR CACACE ROBERTO E., que afecta AL PADRON Nº 91599de la RECEPTORÍA Salinas, DEPARTAMENTO Ayacucho, PARTIDO Salinas, LUGAR Santa Rosa –Ruta Provincial nº 29,según datos consignados por el profesional interviniente al momento de confeccionar el plano de mensura. Se informa que: NO AFECTA INMUEBLES FISCALES registrados catastralmente a nombre del estado de la Provincia de San Luis”.

Asimismo se libró oficio a la Municipalidad de San Francisco informando que el inmueble no afecta tierras del patrimonio municipal y el oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, en el que informa respecto a titularidad registral, ubicación como así también colindantes del inmueble a usucapir y se acompañó el correspondiente Plano de Mensura a nombre de MARIA MARQUEZA BRITO, aprobado bajo el N° 7/6/16, confeccionado por el Agrim. Jonathan Sandoval.

En lo que respecta a las boletas de pago de impuestos acompañadas en autos si bien no resultan relevantes a los fines de acreditar el tiempo de la posesión, contribuyen a integrar la eficacia probatoria de las mismas. Y aquí es necesario destacar que la parte actora ha acompañado documental que data de 1983, como así también Escritura N° 419 de fecha 18/12/1969 cuyo adquiriente es Cirilo Brito, su antecesor y la declaratoria de herederos de sus respectivos padres; copia simple sentencia del sucesorio en el Expte. Caratulado "CIRILO BRITO S/ SUCESION AB INTESTATO" de trámite por ante el Juzgado de Paz Letrado de la Ciudad de San Luis de fecha 27 de agosto de 1984 y copia simple sentencia del sucesorio en el Expte. Caratulado "GUARDIA DE BRITO ELOISA S/ SUCESION AB INTESTATO" de trámite por ante el Juzgado de Paz Letrado de la Ciudad de San Luis de fecha 26 de octubre de 1987.

Asimismo, señalo que la documental detallada – que tengo a mi vista – no ha sido discutida en autos.

**Prueba testimonial:** Se recepcionaron las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte actora.-

Así prestaron juramento los testigos: MARIA CELESTE HEREDIA Obrante en fecha 13/12/2023.-VICTOR OCTAVIO LUNA: Obrante en fecha 8/2/2024 actuación digital N° 24104539.-HUGO JAVIER QUIROGA: Obrante en fecha 8/2/2024 actuación digital N° 24106837.-

Así el testimonio de la Sra. María Heredia manifiesta que conoce los Brito desde hace muchos años; el campo está ubicado sobre la Ruta 29 Santa Rosa de Cantantal; expresa que allí primero vivieron los padres de los hermanos Brito, ya en 1969 vivían allí, o sea hace más de 50 años.-

No conoce a los demandados, solo a Cirilo Brito y expresa que conoce a los Brito de la escuela, por haberlos visto en fiestas y porque estaban en el campo.

Recuerda que el campo tenía una casita precaria y que Marqueza le comentó que tenía dos represas.

Respecto al testimonio de Víctor Luna dice conoce a los Brito desde hace más de 40 años; ubica el campo en la ruta 29 de Santa Rosa Cantantal; señala que fue la escuela con los Brito y que Marqueza le comentó que el campo tenía dos represas. De las personas nombradas solo conoce a CIRILO Busto PADRE DE MARQUESA -.

El testimonio de Hugo Quiroga ubica el inmueble en Santa Rosa de Cantantal sobre la ruta 29; dice que conoce a los Brito de la escuela de la zona; expresa que el campo está totalmente cerrado, se dedican a crianza de animales, el campo está cerrado y tiene ganado vacuno, cabras.

Cabe destacar que los testigos, en su mayoría, son personas de la zona, vecinos de la localidad, cuyas declaraciones han sido contestes y sostienen lo expuesto por la parte actora, conocen el inmueble, señalan que es de Brito y hermanos, y que los conocen desde hace muchos años. Son testimonios coincidentes en afirmar no solo el extremo de la posesión alegada por los accionantes sino también que la misma se ha manifestado en forma pública desde hace varios años.

Con relación a esta circunstancia expresa la doctrina que: *“Normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditarla antigüedad en la posesión”* (Beatriz Arean, ‘Juicio de Usucapión’, 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, pág. 331).-

En relación al presente medio probatorio, *“Aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta ”* (Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 in re Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros, Publicado en La Ley Online).-

*“Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que*

*no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios”. (cfr. CNCiv., Sala E, “Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria”, 21/11/95).-*

La jurisprudencia sostiene que: *“En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran”. (CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296 ).-*

**Inspección ocular:** Es importante tener presente la inspección ocular que obra en OFR 322071/4, efectuada por Juez de Paz dice textualmente: *“..., me constituyo en el inmueble rural, individualizado en el Oficio, ubicado sobre Ruta Provincial N° 29, y soy atendido por el Sr. Juan Emiliano Brito, acreditando su identidad con DNI. N° 12.305.633, quien luego de permitirme el ingreso a su campo, PROCEDO A CONSTATAR: ubicado en la parcela 167, y traspasando un guardaganado, se ha colocado un letrero de posesión veinteañal, de los presentes autos, se constata que esta parcela se encuentra completamente cerrada en sus cuatros costados con alambrado, postes y varillas de cinco hebras, con tranqueras de madera se observan varios animales vacunos con la marca de la familia Brito, corrales, cargadores y bretes, todo en muy buen estado de conservación, una represa de grandes dimensiones con agua, encerrada con alambrado, se observa una pileta con bebedero, conectada al acueducto de Nogoli, en esta parcela se ha construido una vivienda grande, con techo de machimbre, piso con contrapiso, cuenta con agua potable, electricidad y Direc T.V. manifestando el Sr. Brito que todos estos adelantos y conservación han sido realizados por la familia Brito. Acto seguido me traslado a la parcela N° 168, donde CONSTATO: también esta parcela se encuentra completamente cerrada en sus cuatro costados con alambrado en muy buen estado de conservación, con postes muertos y varillas, alambre con cinco hebras, también se observan animales vacunos con las mismas marcas que las anteriores, corrales, cargadores y bretes, en buen estado de conservación, una represa, esta parcela también cuenta con agua del acueducto y electricidad. Asimismo se constata que estas dos parcelas son utilizadas para cría de ganado, con pastura natural....”*

*Y “si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas”* (CC0203 LP 94701 RSD-70-1 S 22-5-1, Juez FIORI (SD), Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión, obs. del fallo: Cám. 1ra., Sala III, La Plata, causa 149.808, RSD. 228/72, Mag. Votantes: Fiori-Billordo).-

Concluyendo, debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años, por lo que lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien.

Es así que consta y surge que de la prueba producida; de las testimoniales realizadas, que los actores ejercen la posesión desde hace muchas décadas, siendo coincidentes los testimonios en que conocían la existencia de un inmueble en posesión por parte de los actores, refiriendo las construcciones en ella. Que de la prueba documental acompañada se acredita plenamente la posesión de los actores sobre el bien, los que datan de hace muchos años teniendo por lo tanto suma importancia y relevancia en acreditar en forma clara y evidente la posesión ejercida y ejerce sobre este bien la parte actora.

En cuanto a la inspección ocular se acredita mediante a constatación efectuada por Juez de Paz, la situación del bien, las construcciones en el lugar, plantaciones, cierre perimetral, medidor de luz.-

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y pública, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 1909 del precitado ordenamiento jurídico), por lo cual



corresponde que la demanda incoada prospere del modo en que se ha planteado.

En consecuencia, corresponde concluir que en autos se encuentra acreditada la posesión argüida, por el tiempo exigido por ley y que la misma ha sido ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con animus dominus.-

Que es dable destacar que en el presente proceso se proveyeron diversas medidas para lograr poner en conocimiento de la parte demandada y quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble, no habiendo comparecido persona alguna por los demandados en autos. Sin perjuicio de ello, los intereses de los demandados se vieron resguardados con la intervención en su representación del Sr. Defensor de Pobres y Ausentes cesando su representación respecto a la Sra. MARIA BRITO, ante la comparecencia en autos de: LILIANA AUGUSTA LUCERO DNI 17.123.247; ELSA GRACIELA LUCERO DNI 17.646.362- ambas herederas de MARIA IRMA BRITO - y NORMA BRITO DNI 14.566.444

Por todo ello, conforme el análisis de la prueba aportada por la actora, corresponde hacer lugar a la demanda en todas sus partes.-

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C. principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

**FALLO:** 1º) **HACER LUGAR** a la demanda articulada por los Sres. **MARIA MARQUEZA BRITO, DNI Nº 5.181.509; JUAN EMILIANO BRITO, DNI Nº 12.305.633; GILBERTO ISIDRO BRITO, DNI Nº 6.814.949; NORMA BRITO, DNI 14.566.444; RAMONA NELIDA BRITO; ARGENTINA BRITO, DNI Nº 10.043.161; RAMON ARNALDO BRITO; ELOIZA ARCELIA BRITO; LILIANA AUGUSTA LUCERO, DNI 17.123.247 y ELSA GRACIELA LUCERO DNI 17.646.362- ambas herederas de MARIA IRMA BRITO, DNI Nº 5.080.299-**; declarando que los mencionados han adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble identificado como PARCELA 167 – 168 del Plano de Mensura Nº 7/6/16 del 12 de mayo de 2016 confeccionado por el agrimensor Roberto Cacace, ubicados sobre la Ruta Provincial Nº 29 del Dpto. Ayacucho, Receptoría Salinas, con los siguientes datos: PARCELA 167: 97 HAS. 7582.24 m2 y PARCELA 168: 206 has 3916,62 m2, ubicado sobre la Ruta Provincial Nº 29 que los atraviesa y los divide en dos respectivamente, en la localidad de Santa Rosa, Departamento Ayacucho, Partido Salinas en la Pcia. De San

Luis, con Inscripción de Dominio al Tº 22 de Ayacucho Fº 339, Nº 3801 (Tº 2 Ley 3236 de Ayacucho, Fº 392 Nº 415), Tº 17 de Ayacucho, Fº 49 Nº 2123 y Tº 50 de Ayacucho Fº 414 – 99, todas inscriptas bajo el Padrón Inmobiliario unificado Nº 91599 de la receptoría Salinas.-

2º) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes Nº 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. –

3º) 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.; por Secretaría líbrese oficio al Juez de Paz que corresponda, a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

4º) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.-

**REGÍSTRESE. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.-**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por la Dra. Anabelia Imparato Torres, Jueza provisoria del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental Nº 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo Nº 61/2017, art. 9 STJSL y Memorándum Nº 3/2016 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis).-

