

Poder Judicial San Luis

EXP 343585/19

"CAISUTTI ALBERTO C/ AVICOLA SAN MIGUEL S.A. S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 13/2026.

SAN LUIS, DIECIOCHO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTISÉIS.

VISTOS: Los autos caratulados: **"CAISUTTI ALBERTO C/ AVICOLA SAN MIGUEL S.A. S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" EXP 343585/19**, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva de cuyo examen:

RESULTA: Que, mediante actuación digital de fecha 13/11/2016, se presenta en autos el Sr. JUAN ALBERTO CAISUTTI DNI. N° 8.556.873, con su apoderado Dr. JUAN CALABRIA, e interpone formal demanda de POSESION VEINTEAÑAL, en contra del AVICOLA SAN MIGUEL S.A. con domicilio en la Ruta Pcial Nro. 2 La Toma, San Luis y/o contra quienes se crean con derecho sobre el inmueble que individualiza el Plano de Mensura N° 2/120/18, Parcela 136 con superficie total de cuarenta y nueve hectáreas, nueve mil novecientos noventa y seis metros cuadrados con veinte (\$49 has 9996.20 m2), ubicado en la Ruta Provincial N° 2 Km. 54 del Partido del Saladillo, Departamento Coronel Pringles de la Provincia de San Luis, cuya inscripción de dominio se encuentra a nombre de Avícola San Miguel S.C.A., al tomo 71 (ley 3236) de Pedernera, Folio 341 Nr° 20.122 y Tomo 116 (ley 3236) de Pedernera, Folio N° 267 N°. 34.260, padrón N°. 92.858, Receptoría Juan Llerena, para que en la etapa procesal oportuna, se dicte sentencia, aprobando la información posesoria, otorgando el título de propiedad y la correspondiente inscripción en el Registro Público pertinente.

Relata que, ostenta la posesión del inmueble desde el año 1992, por la adquisición que hiciere por subasta pública en el año 1991 en la causa caratulada "Guipeba SAIC c/ Avícola San Miguel SA –s/ Ejecución Hipotecaria" que tramitasen ante al Juzgado Civil y Comercial Nro. 1 Villa Mercedes de la Segunda Circunscripción de la Provincia de San Luis., debiendo recurrir a este proceso de usucapión en razón de haberse extraviado el expediente de referencia, tornándose imposible la transmisión de dominio a nombre del requirente en razón de la subasta mencionada, a tales fines se acompaña ACTA DE REMATE de fecha 01 de Junio de 1991 suscripta por el abogado interviniente, Dr. Juan Carlos Calabria y el martillero Carlos Alberto Puccioni en la cual se deja constancia del pago del 10% del valor de venta del inmueble, y su adjudicación. Cabe mencionar que en fecha 9 de diciembre de 1991 se realiza el depósito del remanente del monto consignado en el Banco de la Provincia de San Luis, y se abonan los honorarios correspondientes, adjuntándose las boletas al expediente principal, lo que se acredita con el escrito recibido por el juzgado el día 09/12/1991.

Continúa relatando que, en fecha 27 de Mayo de 1992 se presenta ante los tribunales de Villa Mercedes a fin de conocer del estado del expediente, siendo notificado en ese acto del extravío del mismo, y a partir de ese momento toma posesión del terreno y coloca un cartel con el nombre de "La Margarita".

Que desde entonces y hasta la fecha continúa ejerciendo la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio, explotándolo económicamente, habiendo contratado a terceros para realizar trabajos o, incluso arrendando el mismo en carácter de dueño, tal y como se prueba con los contratos adjuntados.

Poder Judicial San Luis

Que el día 09 de Marzo de 2003 la Dirección de ingresos públicos lo reconoce como responsable contribuyente, debiendo abonar el impuesto desde el año 1998 en adelante.

Manifiesta que en el año 1996 se presentó ante los vecinos, Sr. Bruna (padre e hijo) a los efectos de informarle la compra y la correspondiente toma de posesión, y que luego de tratar con los mismos, los autoriza verbalmente a la explotación y hacienda del campo.

Que en el año 1997 dispone el arreglo de algunos alambres caídos sobre el lado Este, Ruta Provincial Nº 2, y en el año 1999 se autoriza al Sr. Fermani para que realice una prueba de siembra de trigo en la hacienda.

Refiere que en el año 2002 se realiza el primer acuerdo por escrito con el vecino Sr. Bruna (hijo), que en el año 2004 se realizan los trámites correspondientes ante la Dirección de Rentas de la Provincia de San Luis a fin de cargar con los impuestos de la propiedad y se presenta declaración jurada de domicilio a fin que las boletas lleguen al domicilio real del solicitante.

Que en el año 2005 se realiza el segundo contrato de arrendamiento con el Sr. Bruna, que desde el mes de agosto del 2008 hasta Julio 2011 se acuerda con Marcelo Miloc la utilización del campo para siembra de granos, en septiembre de 2011 se concreta un contrato de arrendamiento para siembra de grano con Santiago Crenna pactando su explotación por tres (3) años, y una vez vencido el mismo se llega a un acuerdo con Miguel Castagno para arrendar la propiedad por tres años más, desde el 30 de Septiembre de 2014 hasta el 30 de septiembre de 2017, el cual fue renovado por igual período. El nuevo arrendamiento inició el día 30 de septiembre de 2017 y en la actualidad se encuentra vigente.

Que en mayo del año 2018 se inician tratativas con el Sr. Tisiotto,

vecino del lado sur de la propiedad a fin de realizar en conjunto un nuevo alambrado del límite de aproximadamente 730 mts. detentado en forma real, pacífica, pública e ininterrumpida la posesión del inmueble, actuando como dueño y señor de la propiedad, realizando desde esa fecha todos los trabajos de mantenimiento, limpieza y cerramiento, además de asumir la totalidad de derechos y obligaciones tributarias generadas por el inmueble, durante estos últimos VEITISIETE AÑOS (27) AÑOS.

Ofrece prueba consistente en documental, testimonial e inspección ocular y funda en derecho y finalmente peticiona se haga lugar a lo solicitado.

En fecha 17/3/22 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales, manifestando que no tiene objeciones que formular con respecto a la tasa de justicia abonada en autos.

En actuación digital N° 19318855 de fecha 23/5/22 se tiene por promovida demanda por PRESCRIPCION ADQUISITIVA en contra de AVICOLA SAN MIGUEL S.A. Y/O QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de la presente acción, y se ordena correr traslado de la misma por el término de quince días conforme lo establece el art. 330 del CPCC, la publicación de edictos, colocación de cartel indicativo, oficio al Registro de la Propiedad Inmueble en los términos del art. 910 del CPCC, edictos posesorios exhibidos en la sede del Juzgado y en el Municipio respectivo, y dar cumplimiento con lo prescripto por el Art. 914 del CPCC.

En AD 25006458 de fecha 3/6/24 obra oficio relacionado adjuntando cedula de notificación de traslado de la demanda debidamente diligenciada, y en fecha 25/6/24 se tuvo a la demandada por perdido el derecho dejado de usar.

Mediante actuación digital N° 26573546 de fecha 18/12/24 se abre

Poder Judicial San Luis

la causa a prueba por el término de cuarenta días y en fecha 6/5/25 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos conforme al siguiente detalle:

PRUEBA OFRECIDA POR LA PARTE ACTORA

DOCUMENTAL: Se tuvo presente en Audiencia Preliminar de Pruebas de fecha 18/12/2024.

TESTIMONIAL:

- Hugo, BRUNA DNI 23.939.916 Testimonio recepcionado por el Sr. Juez de Paz de la localidad de Saladillo atento constancias de OFR 343585/11
- Miguel, CASTAGNO DNI 10.437.046 Testimonio recepcionado por el Sr. Juez de Paz de la localidad de Saladillo atento constancias de OFR 343585/11
- Ramón, FRADE DNI 10.662.423, El Sr. Juez de Paz informa que en audiencia testimonial de fecha 11/03/2025 se tuvo por desistido
- Humberto, TISIOTTO DNI 7.940.055 El Sr. Juez de Paz informa que en audiencia testimonial de fecha 11/03/2025 se tuvo por desistido

INSPECCION OCULAR: Obra en OFR 343585/12.

Conforme actuación digital N° 27447959 de fecha 6/5/25 se tiene por clausurado el periodo probatorio.

Mediante AD 27796772 de fecha 10/6/25 obra contestación de la vista efectuada al órgano de contralor de tasas judiciales sin formular observaciones, y en fecha 18/6/25 fue evacuada la vista al colegio de abogados de San Luis.

Que, el día 25/6/25 (AD 27911708) se llama autos para dictar sentencia el que se encuentra firme y, en su mérito, ha venido la presenta causa para dictar pronunciamiento definitivo.

Y CONSIDERANDO: I) Que la usucapión o prescripción adquisitiva *“es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley”* (COMPAGNUCCI DECASO, Rubén Héctor, Código Civil de la República Argentina explicado, 1ªed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).

A los fines de la procedencia de la posesión veintañal prevista en nuestra legislación de fondo, y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42;284:206; entre otros).

En tal sentido, se ha afirmado que *“en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil”* (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).

Es que *“los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba*

Poder Judicial San Luis

plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica” (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale,Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; La Ley Online,AR/JUR/9472/2007).

En síntesis, para la procedencia de la posesión veinteñal el actor debe probar lo siguiente: 1) que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.

II) Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por la promoviente, a la luz de las reglas establecidas por el Art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida.

Que el art. 356, inc. 1º del C.P.C.C. dispone que el silencio del demandado podrá *“estimarse como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran. En cuanto a los documentos se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso.”*

En tal sentido se ha resuelto que *“la grave omisión procesal de no contestar la demanda, acarrea la sanción de tener por reconocidos los hechos pertinentes y lícitos invocados en el escrito inicial y la autenticidad de la documentación acompañada”* (CNApel.Com., sala C, 28/02/1992, “Banco de Crédito Liniers S.A. c/ Chaul, Miguel y otro”, LL 1992-C, 137; DJ 1992-2, 150).

Al respecto, debe tenerse presente que *“... la rebeldía y la falta de*

contestación a la demanda guardan sustanciales analogías en lo que atañe a la apreciación de los hechos, ya que tanto una como otra constituyen fundamento de una presunción simple o judicial, de modo que incumbe exclusivamente al juez, en oportunidad de dictar sentencia, y atendiendo a la naturaleza del proceso y a los elementos de convicción que de él surjan, establecer si el silencio del demandado es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión deducida por el actor; de allí que, para arribar a una conclusión positiva sobre este último aspecto, la presunción desfavorable que engendra el silencio derivado de la falta de contestación a la demanda debe ser corroborada por la prueba producida por el actor y por la falta de prueba en contrario producida por el demandado, operando esta última actitud como elemento tendiente a fortalecer la fundabilidad de la pretensión...” (PALACIO, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, 2ª ed. actualizada, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011, t. VI, p. 134).

III) Ahora bien, en tanto el demandado se abstuvo de contestar la demanda, pese a estar debidamente notificado según consta en actuación digital 25006458/24 de fecha 3/06/24 y como consecuencia de ello, se le hubo tenido por perdido el derecho de contestarla según decreto de fecha 24/06/24. De conformidad, con el sistema instituido por el ordenamiento procesal, considero que su silencio permite tener por reconocidos los hechos alegados por el promoviente.

En el sub judice del inmueble que se pretende usucapir, surge que el mismo se encuentra debidamente individualizado en el Plano de Mensura Nº 2/120/18, como Parcela 136 con superficie total de cuarenta y nueve hectáreas, nueve mil novecientos noventa y seis metros cuadrados con veinte (\$49 has 9996.20 m2), ubicado en la Ruta Provincial Nº 2 Km. 54 del Partido del Saladillo, Departamento Coronel Pringles de la Provincia de

Poder Judicial San Luis

San Luis, cuya inscripción de dominio se encuentra a nombre de Avícola San Miguel S.C.A., al tomo 71 (ley 3236) de Pedernera, Folio 341 Nº 20.122 y Tomo 116 (ley 3236) de Pedernera, Folio Nº 267 Nº. 34.260, padrón Nº. 92.858, Receptoría Juan Llerena.

Los datos del inmueble objeto de la litis y los dichos vertidos por la parte actora son corroborados con la documentación adjunta en escrito digital 12909859/1 de fecha 4/11/19, especialmente certificado de avalúo fiscal, informe catastral de la Dirección Prov. de Catastro del que surge que NO AFECTA BIENES DEL FISCO PROVINCIAL, informe Catastral del PADRON Nº 92858 del que surgen además los colindantes e informe de dominio a nombre de AVÍCOLA SAN MIGUEL SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES los que obran como adjuntos de actuación digital 13244628/19 de fecha 17/12/19.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la inscripción de dominio, han sido acreditados de manera indubitable, mediante **PLANO DE MENSURA 2/120/18 confeccionado por el Agrim. D. MARTÍN GIMENEZ** y demás certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, que se encuentran reservados en Secretaría y digitalizados, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).-

IV) Respecto a, la prueba producida en la causa por la parte actora, en este caso concreto la **documental** ofrecida, que se encuentra digitalizada en actuación 12909859/1 de fecha 4/11/19 consistente en acta de remate de fecha 01 de Junio de 1991 en el marco de los autos caratulados: "Guipeba SAIC c/ Avícola San Miguel S.A. –Ejec. Hip.", que

obra en original; fotocopia de nota remitida por el abogado que llevaba el remate anoticiando al firmante de la aceptación de la subasta de fecha 02 de Diciembre de 1991; comprobante de depósito judicial y al Colegio de Abogados y Procuradores de Villa Mercedes de fecha 09/12/1991, ambos en original y con sello de las entidades emisoras; fotocopia de escrito en el cual se glosan las boletas de depósito al expediente en el que tramitaba la ejecución hipotecaria; contrato de arrendamiento suscripto entre el solicitante y el Sr. Hugo Bruna de fecha 01 de Marzo de 2002 y del 01 de Marzo de 2005; que obra en original pero sin firmas certificadas; contrato de arrendamiento suscripto entre el actor y el Sr. Santiago O. Crenna DNI 24.330.287 en fecha 08 de Septiembre de 2011, con firmas certificadas ante Escribano Público; contrato de arrendamiento suscripto entre el actor y el Sr. Miguel Castagno DNI 10.437.046 en fecha 30 de Septiembre de 2014 y del 30 de Septiembre de 2017, sin firmas certificadas; declaración Jurada de Dominio presentada ante la Dirección Provincial de Ingresos Públicos – Área Rentas de la provincia de San Luis de fecha 7/10/2004; treinta (30) boletas o comprobantes de pago del Impuesto Inmobiliario del inmueble poseído, libre deuda y ACTA suscripta ante Juez de Paz de JUAN LLERENA.-

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 comprobantes de boletas de pago desde el año 2004 hasta 2016 e informe de libre deuda que surge de actuación digital 1903645022 de fecha 19/4/22.

Al respecto se dijo: “... Ahora bien, la ley 14.159 reguló

Poder Judicial San Luis

especialmente el régimen de la prueba en este tipo de procesos, exigiéndose una prueba compuesta para la acreditación de los extremos fácticos previstos por el Código Civil en la manera; específicamente el art. 24 inc. b) establece: *“Se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será específicamente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”*, de lo que se colige que si bien los impuestos abonados no son correlativos al año en que dice haber tomado posesión del inmueble (según acta de remate que acompaña en copia simple con firmas originales), lo han sido por un transcurso considerable de tiempo que al día de la fecha conforman el extremo requerido, aun cuando lo hubieran sido exhibiendo en algunos la titularidad impositiva del demandado.-

Así, la doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que, en los juicios de la naturaleza del presente, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados.

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

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

Así del testimonio del Sr. Miguel, CASTAGNO DNI 10.437.046 recepcionado por el Sr. Juez de Paz de la localidad de Saladillo atento constancias de OFR 343585/11 de fecha 10/4/25 del que resulta estar vinculado con el actor por un contrato de arrendamiento rural del inmueble de su propiedad durante once años y que sabe que lo hubo

adquirido por remate público, dice que se han efectuado siempre tareas agrícolas por lo que el sabe y que antes se lo había arrendado a un Sr. Crenna que habría hecho tareas de trillado y que el estado se encuentra en buen estado de conservación.-

Testimonio del Sr. Hugo, BRUNA DNI 23.939.916 recepcionado por el Sr. Juez de Paz de la localidad de Saladillo atento constancias de OFR 343585/11 de fecha 10/4/25 del que surge que su padre le habría vendido al demandado y el actor lo habría obtenido en remate público.-

Cabe destacar que las declaraciones de los testigos, resultan ser arrendatarios, cuyos contratos se encuentran acompañados como documental, siendo sus testimonios contestes sosteniendo lo expuesto por la parte actora, conocen el inmueble. Son testimonios coincidentes en afirmar no solo el extremo de la posesión alegada por el accionante sino también que la misma se ha manifestado en forma pública desde hace varios años.

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

Poder Judicial San Luis

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).-*

Con relación a esta circunstancia expresa la jurisprudencia que la realización de mejoras en el inmueble, el pago de impuestos y el arrendamiento de parte de la vivienda, son actos que exteriorizan de forma unívoca el ejercicio de actos de dominio y constituyen prueba plena y concluyente para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala C , “Lavergne, Ramón c. Conteduca, Pedro y/u otros”, 31/08/2004, La Ley Online, AR/JUR/2316/2004.

Es importante tener presente la **inspección ocular** que obra en **OFR 343585/12, mediante actuación digital 27204118/25 de fecha 2/04/25 efectuada por Juez de Paz** dice textualmente: *“... me constituyo según plano 2/120/18, Departamento Coronel Pringles, Partido Saladillo, llegamos al lugar por ruta provincial N°: 2 hasta el kilómetro 54, inscripción de dominio: Parcela 136 Tomo 3236 de Pedernera Folio 341 N°20112; y Tomo 116 (Ley 3230) de Pedernera Folio: 264, N°:34260; Padrón 92858,*

Receptoría Juan Llerena, Nomenclatura Catastral: Circunscripción Llerena, Cuadrante D4, Sección 2, Parcela 136 del año 2019, Conforme instrucciones recibidas en los autos de referencia, acompañada por el apoderado de la parte actora, a los efectos de realizar INSPECCIÓN OCULAR ordenada en fecha 18 de Diciembre de 2024, nos constituimos en el inmueble ubicado sito en Ruta Provincial N° 2 Km. 54 del Partido de Saladillo en el cual se puede visualizar un terreno de características rural con un cartel de ingreso que se lee "LA MARGARITA" y en su parte inferior dice: "CAISUTTI", y otro cartel que alude al expediente de autos y que la propiedad está sujeta a una acción de posesión veintañal. Una vez allí, la parte actora procede a abrir la tranquera de madera y alambre (cinco alambres lisos y uno de púa) y damos ingreso al lugar, en donde se puede observar que se trata de un inmueble con características rural, con una superficie extensa de 49 Ha. aproximadamente. Tras haber recorrido gran parte del campo, me consta que se encuentra cerrado en todos sus lados con la misma modalidad que en la tranquera de ingreso (lisos y de púa). Me consta que el inmueble posee un estado general de buena conservación, ordenado, desmalezado y preparado para la cosecha, ya que actualmente se ha sembrado maíz (del que falta entre treinta y sesenta días para cosechar). Todo lo que se visualiza a mi alrededor es un campo agrícola, sin árboles de ninguna especie ni construcciones destinadas a viviendas. Solo se explota el inmueble a los fines de cultivo. Con lo que se da por finalizado el acto de todo lo actuado DOY FE.- La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. María Agustina Deluigi Juez de Paz de Saladillo. ..."

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

Poder Judicial San Luis

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 el actor ejerce la posesión desde hace muchas décadas, siendo coincidentes los testimonios en que conocían la existencia de un inmueble en posesión por parte de aquél, refiriendo los sucesivos arrendamientos que hizo del inmueble a favor de ellos.

Que de la prueba documental acompañada se acredita plenamente la posesión del actor sobre este 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.

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.-

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 el Sr. **JUAN ALBERTO CAISUTTI DNI. N° 8.556.873**; en consecuencia, declarar que el mencionado ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble identificado mediante Plano de Mensura N° 2/120/18, Parcela 188 según mensura con superficie total de cuarenta y nueve hectáreas, nueve mil novecientos noventa y seis metros cuadrados con veinte (\$49 has 9996.20 m2), ubicado en la Ruta Provincial N° 2 Km. 54 del Partido del Saladillo, Departamento Coronel Pringles de la Provincia de San Luis, cuya inscripción de dominio se encuentra a nombre de Avícola San Miguel S.C.A., al tomo 71 (ley 3236) de Pedernera, Folio 341 N° 20.122 y Tomo 116 (ley 3236) de Pedernera, Folio

Poder Judicial San Luis

Nº 267 Nº. 34.260, padrón Nº. 92.858, Receptoría Juan Llerena, cuyos límites y linderos son al NORTE: Padrón Nº 92857 de la Receptoría Juan Llerena, figurando a nombre de: Bruna José Dante, L.E. Nº 8685903 y Bruna Mateo José, s/d (sin domicilio real o fiscal registrado). SUR: Padron Nº 93596 de la Receptoría Juan Llerena, figurando a nombre de: Tisiotto Enrique Humberto, DNI Nº 13533193 y Tisiotto Hugo Aldo, DNI Nº 14898154 (domicilio real: Establecimiento San Antonio Juan Llerena Dpto. Gral. Pedernera Provincia de San Lui). ESTE: Ruta Provincial Nº 2. OESTE: Ídem lindero Norte, extendiéndose desde los Puntos 1-2 = 625,24 m; 2-3= 379,12 m; 3-4 = 341,64 m; 4-5= 734,63 m; 1-5 = 703,48 m.-

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. Valeria C. Benavidez, Jueza del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental Nº 3.-