

San Luis

EXP 348120/19

"BARRIO VILMA LILIA, BARRIO EVA CAROLINA C/ PEREYRA PILAR S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 97/2024

San Luis, dieciocho de junio de 2.024.

AUTOS Y VISTOS: Los autos de referencia, EXP 348120/19 "BARRIO VILMA LILIA, BARRIO EVA CAROLINA C/ PEREYRA PILAR S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA:

Que mediante actuación digital 12573004/19 de fecha 24/09/2019, se presenta el Dr. RICARDO ASTUDILLO, con el patrocinio letrado del Dr. CRISTÓBAL IBÁÑEZ, como apoderado de las Sras. BARRIO VILMA LILIA, DNI 13.251.162 y de BARRIO EVA CAROLINA, DNI 16.660.732, y vienen a promover formal demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL contra de PEREYRA PILAR Y/O EN CONTRA DE QUIENES RESULTEN TITULARES, POSEDORES Y/O HEREDEROS Y/O OCUPANTE Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHO, e impetran. que a la luz de la prueba que ofrece y que ofreceré oportunamente declare a las presentantes propietarios del inmueble en los registros respectivos, con costas en caso de oposición.

Manifiestan que el bien inmueble está ubicado sobre camino público, Banda Este, de la localidad de Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, cuyos límites y medidas son: PARCELA 167: por su costado NORTE, desde el punto 2 al 3 mide 145,09 metros, y colinda

San Luis

con camino público (huella vecinal), por su costado ESTE: desde el punto 3 al 4 mide 134,03 metros y colinda con Rosa Conte de Pitti y Juan Carlos Pitti, padrón 588, receptoria Quines, por su costado SUR: desde el punto 4 al 5 mide 187,34 metros y colinda con Néstor Ybar Gatica, padrón 1083 receptoria Quines, y por su costado OESTE: desde el punto 5 al 1 mide 136,61 metros, y colinda con Néstor Ybar Gatica, padrón 1083 receptoria Quines y desde el punto 1 al 2 mide 6,33 lo que hace una ochava. Todo ello encierra una superficie de: VEINTIDOS MIL SETESCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS, TREINTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS (22.707,31 m²), lo que forma la parcela N° 167 según plano de mensura para prescripción 7/102/18. No se localiza inscripción de dominio y su padrón es el 501 a nombre del Sr. PEREYRA PILAR de la receptoría Quines.

En el relato de los hechos destaca que sus mandantes adquieren el inmueble objeto de esta litis por una cesión de sus padres los Sres. Carlos Higinio Barrio y Mercedes Amanda Magallanes vinculo que se acredita con las partidas de nacimiento que se agregan en la presente causa, esta cesión fue de "forma verbal" el 10 enero del año 1983, tomando inmediatamente posesión continua y como únicas dueñas (animus domini) del inmueble objeto de esta litis, realizando desde esa oportunidad innumerables actos posesorios como lo es en primer término la construcción en febrero de 1983 de la vivienda de la Sra. Vilma Barrio, distribuida de la siguiente manera: por tres dormitorios, un baño, cocina, living, comedor, galería que es el domicilio donde actualmente vive con su marido Gilberto Britto, asimismo, en ese momento la conexión del servicio de red eléctrica estaba a nombre de su padre, el Sr. Carlos Higinio Barrio. En esa oportunidad se solicito el servicio de agua potable.

San Luis

Alega que, al año siguiente en febrero de 1984 comienza a construir su casa la Sra. Eva Carolina Barrio, dividida de la siguiente manera: una cocina comedor, tres dormitorios, un baño y garage, lugar donde actualmente convive junto a sus dos hijos el Sr. Cesar Britto y Oscar Britto familia. Asimismo, quien solicito el servicio de red eléctrica fue en esa oportunidad su marido (hoy divorciada), el Sr. Osfaldo Britto, también se solicito el servicio de agua potable y ambas abonaban los impuestos territoriales.

Señala que en el año 2004, de común acuerdo sus mandantes le ceden verbalmente a su hermano, el Sr. Ricardo Barrio una fracción de terreno ubicada dentro del inmueble objeto de esta litis, donde en ese mismo año comenzó con la construcción de su vivienda compuesta de cocina comedor, un baño, tres habitaciones, un galpón, lugar donde actualmente convive con su familia.

Asimismo, dice que en el año 2006, de común acuerdo sus mandantes ceden verbalmente a la Sra. Amanda Carolina Britto (hija de la Sra. Vilma Barrio) una fracción de terreno ubicada dentro del inmueble objeto de esta litis, donde ese mismo año comenzó a construir su vivienda compuesta de una cocina comedor, un baño, dos habitaciones, lugar donde actualmente vive con su familia.

Continúa el relato y expresa que en el año 2013, de común acuerdo sus mandantes ceden verbalmente a la Sra. Vanesa Britto (hija de la Sra. Vilma Barrio) una fracción de terreno ubicada dentro del inmueble objeto de esta litis, donde ese mismo año comenzó a construir su vivienda compuesta de una cocina comedor, un baño, una habitación, lugar donde actualmente vive con su familia.

Añade que, a su vez, los Sres. BARRIO CARLOS HIGINIO, LE: 6.788.737, y la Sra. MAGALLANES MERCEDES AMANDA, L.C.:

San Luis

3.498.225 (padres de las actoras), adquieren en fecha nueve de noviembre del año 1971 el inmueble objeto de esta litis, mediante Escritura Pública N° 386, autorizada por la Escribana Nélida René Ojeda de Barrera por Cesión de Derechos y Acciones del Sr. DARÍO ALAMIRO PEREIRA L.E. 3.210.491, le corresponde al cedente por adjudicación en el juicio sucesorio de sus padres los Sres. Pereira y de Clarinda del Rosario Gatica de Pereira por una superficie aproximada de dos hectáreas que comprenden la totalidad de la superficie total objeto de los presentes autos, cesión que se agrega a la demanda.

En consecuencia, sostiene que es de aplicación al caso la figura legal prevista en los artículos 1897, 1899, 1901 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación denominada. Que a los efectos de que al momento de dictar sentencia definitiva, pueda fijar la fecha en la cual se origino el comienzo de la posesión y adquisición del derecho real de dominio por parte de sus mandantes, manifiesta que la fecha fue el día 09/11/1971, mediante adquisición de los Sres. BARRIO CARLOS HIGINIO, LE: 6.788.737, y la Sra. MAGALLANES MERCEDES AMANDA, L.C.: 3.498.225, plasmado mediante Escritura Pública N° 386, autorizada por la Escribana Nélida René Ojeda de Barrera por Cesión de Derechos y Acciones del Sr. DARÍO ALAMIRO PEREIRA L.E. 3.210.491, hijo de Pilar Pereira y de Clarinda del Rosario Gatica de Pereira.

Destacar actos posesorios realizados por los Sres. padres de sus mandantes BARRIO CARLOS HIGINIO, y la Sra. MAGALLANES MERCEDES AMANDA al momento de la adquisición del inmueble objeto de esta litis tales como: 1) En 1971 comenzó con el cerramiento perimetral consistente en la construcción de un alambrado de cinco hebras con sus respectivos postes de madera, contratando para la realización de dichos trabajos a vecinos; 2) En ese mismo año desmalezo la totalidad del inmueble

San Luis

destinando el inmueble para la agricultura, contando el inmueble con el servicio de riego de agua cruda. Asimismo, destino otra parte del inmueble para la crianza de animales y aves de corral; 3) Pago del impuesto inmobiliario. Destaca en este punto y conforme surge de la documental que se adjunta a la presente el pago realizado ante la Dirección Provincial de Rentas, Impuesto Inmobiliario en fecha 29 junio de 1984 y que agrega como documental inserto en el contrato de cesión de derechos y acciones.

Asimismo, dice que sus mandantes en el año 1983, han efectuado numerosos actos de posesión, además de los enumerados en el punto anterior, sobre el bien inmueble de referencia, tales como: Conexión de servicio de luz. Destaca que en boletas que se acompañan como documental correspondientes a los periodos Mayo 1998/; Enero, febrero 2001/; Diciembre 2001/; Enero 2002/; Marzo, Octubre 2004/, figura a nombre del Sr. Brittos Osfaldo, quien fuera en esa época marido de la Sra. Eva Carolina Barrio. Que ambos se divorcian en fecha 14/04/09 mediante Sentencia de Divorcio de fecha trece de septiembre de 2010 en los autos caratulados "BRITTOS, OSFALDO FILORMO y BARRIO EVA CAROLINA - DIVORCIO VINCULAR POR PRESENTACION CONJUNTA - EXPTE: 105312/09, que tramito en el Juzgado de Familia y Menores N° 1 de esta ciudad de San Luis, sentencia que acompaño como prueba documental en este acto. Con posterioridad se realizó el cambio de titularidad a nombre de la Sra. Eva Carolina Barrio.

Se agregan boletas de luz a nombre de la Sra. Vilma Barrio, quien también realizó la conexión del servicio de luz en el inmueble de referencia, teniendo como lugar de individualización o localización de dicha empresa de energía eléctrica, Banda Este, Calle N° 3, puerta 300 y 450 respectivamente.

San Luis

Refiere que han realizado mantenimiento del cierre perimetral consistente en un alambrado de 5 hebras, hecho que se traslada hasta el día de hoy, contratando para la realización de dichos trabajos a vecinos. Limpieza de malezas, hecho que se traslada hasta el día de hoy, habiendo contratado para la realización de dichos trabajos a vecinos. Conexión de agua potable ante la Cooperativa de Agua y Otros servicios Quines Limitada a nombre de la Sra. Eva Carolina Barrio padrón 2024 y la Sra. Vilma Barrio padrón 1321 - 1408. Adjuntando boletas pagas que acreditan tales extremos.

También pago y planes de pago de impuesto inmobiliario desde el año 1984, adjuntando boletas pagas que acreditan tales extremos.

Dice que hace más de veinte años desde la compra del inmueble por parte de los padres de sus mandantes (año 1971), y luego de la adquisición por parte de las actoras mediante cesión verbal (año 1983), sus familias han realizado una ocupación efectiva, pública, ininterrumpida y sin interferencia o turbación, ejerciendo permanentemente actos de posesión como únicos dueño.

Manifiestan que asimismo, el inmueble objeto de esta litis es parte esencial de la vida de sus familias, ejerciendo una posesión ostensible desde el día 09/11/1971 hasta el día de la fecha y al saber de sus vecinos colindantes, la zona está poblada vertiginosamente, con esto quiero decir que es tan evidente la posesión y que data de muchos años, más todavía la propiedad y justo las construcciones de las viviendas se encuentran frente a calle pública donde todas las personas y/o habitantes de la zona transitan diariamente y se conocen quienes son en definitiva los dueños, poseedores de las mismas.

Sostiene que, jamás en el transcurso de todos estos años, persona alguna intentó derechos sobre la misma, nunca fueron molestadas sus

San Luis

mandantes. Si hablamos del “animus dominis” y a pesar que el código nuevo no exige que la posesión sea pacífica, como condición “sine qua non”, en este caso en particular, siempre lo fue, si se tiene en cuenta que ese animus dominis es tener la cosa bajo su poder con intención de que sea suya, con todo lo expresado y detallado queda cumplida ampliamente tal requisito indispensable en estas demandas de posesión.-

Destaca que el domicilio de las actoras Sras. BARRIO VILMA LILIA, DNI 13.251.162 y de BARRIO EVA CAROLINA, DNI 16.660.732, se ha mantenido a lo largo de todos estos más de 20 años en la Banda Este de la Localidad de Quines, departamento Ayacucho, provincia de San Luis sito en el inmueble objeto de esta litis, quedando acreditado tal extremo por las copias de DNI que se adjuntan a la presente.

Por todo lo expuesto solicita se dicte oportunamente sentencia declarativa a su favor, atento que han adquirido el derecho real de dominio sobre la propiedad identificada en el plano de mensura que se acompaña, por haberla poseído en la forma y por el tiempo que prevé la ley.-

Ofrece prueba consistente en documental. Funda en derecho y peticiona que, oportunamente, dicte sentencia declarativa de dominio a favor de las actoras Sras. BARRIO VILMA LILIA, DNI 13.251.162, y de BARRIO EVA CAROLINA, DNI 16.660.732, de conformidad al plano de mensura que se adjunta, en caso de oposición con costas.

2.- Mediante decreto de fecha: 18/08/2020 se promueve la demanda por posesión veintañal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado al demandado PILAR PEREYRA y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO Y/O LO TUVIEREN, por el término de QUINCE DÍAS. Se ordena publicación de edictos, bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes. Se ordena oficio al

San Luis

Municipio pertinente, para la exhibición de edicto. Se ordena la colocación del cartel indicativo. Se cita a los colindantes del inmueble a los fines que tomaren participación necesaria si tuvieran derechos sobre el inmueble a usucapir.

Lucen en autos publicaciones de edictos, en fecha 21/10/2020, 04/11/2020, 11/11/2020 y 12/12/2020, donde se agregan la publicación de los edictos citatorios efectuados en el Diario de la República y el Boletín Oficial.-

En fecha 30/12/2020 se presenta el Sr. Defensor De Pobres, Encausados Y Ausentes En Lo Civil y 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 desde ya que en esa oportunidad se le corra traslado de la misma.-

En fecha 18/02/2021 se ordena la apertura a prueba por el término de cuarenta días y se provee la prueba ofrecida por la parte actora (V. actuación 16056710/21 de fecha 25/03/2021 obrante en CPA 348120/1).-

Que en Actuación 17543027 de fecha 22/09/2021 luce informe de secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

Asimismo, en fecha 24/06/2022 el Sr. Defensor De Pobres, Encausados Y Ausentes En Lo Civil, solicita que, previo a contestar demanda se incorpore la declaratoria de herederos de las actoras (instituida como tal) conforme lo dispuesto en Art. 2.337 del C.C. atento a que: La accesión de posesiones está establecida en el Art. 1.901 del C.C como forma valida de intentar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble.

En fecha 06/07/2022 la actora plantea revocatoria de lo planteado por el Sr. Defensor, quien contesta en fecha 14/10/2022 y mediante AUTO INTERLOCUTORIO de fecha 07/12/2022 se resuelve RECHAZAR la revocatoria planteada en fecha: 06/07/2022 mediante actuación digital

San Luis

19711481/22.- II.- COSTAS a la –incidentista vencida- (art.69 del C.P.Cs.). III.- Firme la presente, pasen los autos a Resolver las Excepciones planteadas.-

Asimismo, mediante R.R.627/2023-SC de fecha 18/08/2023 la Excma. Sala Civil de la Cámara de Apelaciones RESUELVE: Declarar mal concedido el recurso de apelación deducido por la parte actora mediante escrito nº 21055760 de fecha 19-12-2022. Con costas (art. 68 del CPCC).

Mediante actuación de fecha 15/11/2023 el Sr. Defensor contesta demanda y dice que viene a contestar demanda conforme a la reserva formulada oportunamente, analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. Nº 1.899 y ss. del Código Civil y Ley Nº 14.159 esta Defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley.

En fecha 16/11/2023 se clausura el período de prueba, a fin de que aleguen sobre el mérito de la misma.

En decreto de fecha 04/03/2024 se ordena el pase de autos para SENTENCIA.-

Y CONSIDERANDO:

I.- En el caso de autos, se trata de justificar la posesión, por el instituto de unión de posesiones (Accesión de Posesiones) establecida en los arts. 1897, 1898, 1900, 1901 y 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Como es sabido quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los artículos 1899 y cc.y ss. del Código Civil y Comercial.-

San Luis

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 1928 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 está a cargo de quién pretende usucapir. En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los Arts. 1987, 1989, 1900, 1091, 1095 y concordantes del C.C.y C.-

II.- En segundo término se advierte que de las constancias de autos y las afirmaciones vertidas en demanda, surge la legitimación activa de la parte actora (en base a la documental aportada, y que se encuentra adjuntada en autos (V. cargo actuación 12664998/19 de fecha 04/10/2019).-

III.- Que en el caso subjudice, se plantea la aplicación del Instituto de “accesión de posesiones”, debiendo aclarar que dicho instituto se encontraba regulado y reconocido en nuestro derecho por el Código de Vélez en los arts. 2474 al 2476 y conc. del C.C., y que actualmente es admitido como “Unión de Posesiones” (Art. 1901 CCyC), debiendo subrayarse que con respecto a su reconocimiento, debe ajustarse a los principios que doctrina y jurisprudencia han fijado especialmente:

San Luis

Art. 1901 CCyC: (Unión de posesiones). *“El heredero continúa la posesión de su causante.*

El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico”.

Para que la unión u accesión de posesiones opere, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucedido, porque, en su defecto, la condición de suceder invocada desaparece y sólo se tendrán dos posesiones distintas.

Para que la posesión del sucesor a título singular pueda unirse a la de aquel de quien la recibió es necesario que ninguna de las dos sea viciosa.

En cuanto a la carga probatoria se ha resuelto que: “Quien pretenda unir a su propia posesión la ejercida por presuntos antecesores debe acreditar no solamente el hecho de la posesión suya y la de aquellos, sino el vínculo jurídico que permita establecer que entre uno y otro poseedor existió un lazo de sucesión de continuidad - por sucesión universal o singular - o, como dice la ley, que procedan la una de la otra”. Probada la posesión antigua y la actual existe una presunción hominis de que se ha poseído en el tiempo intermedio.

Si los accionantes por usucapión son cesionarios de la anterior poseedora del inmueble, (como en el caso en estudio), debe examinarse necesariamente la prueba sobre la existencia de los actos posesorios realizados por la segunda y luego, por su causahabiente, pues la razón para explicar la accesión de posesiones previstas en el ex art. 4005 del

San Luis

C.C. - que son distintas y separables entre si - es la de que el autor traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el prescribiente puede completar el tiempo requerido para la prescripción a su favor.- (Cfr. SAIJ - SUMARIO DE FALLO. 21 de Mayo de 2008 -Id SAIJ: SU50007788).-

IV.- Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en decreto de fecha 18/02/2021 y las que, posteriormente fueran producidas en estos actuados:

A.-Prueba parte actora:

1).- Documental: presentada en archivos digitalizados adjuntos en actuación DEMIOL 12573004/19:

- sentencia definitiva de fecha 13/09/10, D.N.I. de VILMA LILIA BARRIO y D.N.I. de EVA CAROLINA BARRIO.-

- fotocopia de poder general para juicios y asuntos administrativos (Escritura N° 15) en 3 fs., copia fiel de plano N° 7/102/18 con informe de registración operación parcelaria en 2 fs., certificado de avalúo fiscal del padrón N° 19-501 en 1 fs., libre deuda N° 10205819 en 3 fs., Escritura N° 300 (cesión de derechos) en 3 fs., fotocopia de sentencia definitiva de fecha 13/09/10 en 3 fs., fotocopia de D.N.I. de VILMA LILIA BARRIO en 1 fs., fotocopia de D.N.I. de EVA CAROLINA BARRIO en 1 fs., boletas de impuesto inmobiliario y/o facilidad de pago en 34 fs., boletas de EDESAL en 34 fs., boletas de la Cooperativa de Agua, Teléfono, Sepelio y Otros Servicios Públicos y sociales de Quines Limitada en 28 fs., fotocopia de Acta de Nacimiento de VILMA LILIA BARRIO en 1 fs., fotocopia de Acta de Nacimiento de EVA CAROLINA BARRIO en 1 fs. e impresiones de 6 fotografías en 2 fs..-

Con relación a esta materia, al respecto ha señalado la jurisprudencia: "...el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no

San Luis

constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie.” Cám. Apel. Civil y Com. Mercedes, Sala II, 6 de abril de 1979, “Mandroy; María C. c/Semerism Héctor F. Y otro”, ED. 82- 447 (caso 31.835), Pág. 449, obra: PRESCRIPCIÓNLUIS – MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-

Seguidamente, expresa que: “...en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión: de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples, imperfectas, es decir que aisladamente no hace prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto lleva al juzgador a un pleno convencimiento” Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2º, 14 de febrero de 1984, “Vlasic o ulasich, P.”, Zeus, t. 2.-

2).- Documental e instrumental obrante en autos

- Copia de Sentencia definitiva de fecha 13/09/10, D.N.I. de VILMA LILIA BARRIO y D.N.I. de EVA CAROLINA BARRIO.-
- Plano N° 7/102/18 con informe de registración operación parcelaria en 2 fs.,
- Escritura N° 300 (cesión de derechos) en 3 fs.,
- fotocopia de Acta de Nacimiento de VILMA LILIA BARRIO en 1 fs.,
- fotocopia de Acta de Nacimiento de EVA CAROLINA BARRIO en 1 fs.

3).- Testimoniales: Surge que en la presente causa prestaron declaraciones testimoniales en las audiencias realizadas: Sres. 1.-

San Luis

Gatica Néstor Ybar, 2.- Olguín José María, 3.- Amaya María Esther, 4.- Blanco Víctor Omar,: producida en OFR 348120/11 AD N° 16422961/21 de fecha 07/05/2021.

Que los mismos son contestes y coincidentes con las manifestaciones efectuadas por la parte actora en el escrito de demanda, y confirman la efectiva y pacífica ocupación del inmueble, en la cual todos ellos afirman, con sus dichos, los actos posesorios por parte de los actores y sus antecesores, y la antigüedad de la posesión ejercida por la parte por más de veinte años.-

4.- Constatación Judicial:

Que en actuación digital obrante en OFR 348120/10, de fecha 20/05/2021, obra constancia de la Constatación realizada por el Sr. Leonardo Quiroga, Juez de Paz Lego de Quines, que da cuenta también de la existencia del cartel indicativo previsto por Art. 916 del C.P.C.

Que de la lectura del acta referida se infieren dos cuestiones: a. que la actora ha dado publicidad a sus actos posesorios con la colocación del debido cartel y b: que se corroboran los actos posesorios en el inmueble detallado sito en ubicado sobre camino público, Banda Este, de la localidad de Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis.-

El acta del Sr. Juez de Paz de Quines dice: "... la existencia de varias construcciones edilicias (seis casas) una de ellas en construcción, todas de material de ladrillo y cemento y según manifiesta Vilma viven en el inmueble en casas separadas Carolina Barrio y Carlos Barrio. En el medio de ellas hay una capilla que pertenece a la Virgen de Andacollo. Luego caminando el inmueble veo plantas frutales como duraznos y ciruelas, aves de corral y un sembradío de $\frac{1}{4}$ de hectáreas al menos de maíz. Advierto la presencia de un horno de ladrillo que según Barrio solía funcionar hace muchos

San Luis

años en este lugar. A continuación recorro los extremos del terreno donde hay un canal de riego que viene del Sur de la propiedad que limita con Néstor Ybar “Nene” Gatica según expresa Vilma. Los límites están cerrados perimetralmente por alambrados en buen estado de conservación. En toda la zona de recorrida constato que está libre de ocupantes e intrusos, sin malezas con luz eléctrica, internet y señal de televisión satelital Directv”.-

5.- Informativa: En autos obra contestación de:

- - OFICIO al Consorcio de Usuarios Quines – Candelaria de la localidad de Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, Adjuntado en fecha 17/4/2021
- - OFICIO a la empresa de energía eléctrica Edesal S.A. Adjuntado en fecha 21/4/2021 OFICIO a la Cooperativa de Agua y otros Servicios Públicos Quines Ltda. Adjuntado en fecha 24/4/2021
- - OFICIO a la Secretaria Electoral Provincial, rendido en OFR 348120/13
- - OFICIO a la DPIP rendido en fecha 2/8/2021, 10/8/2021, 13/8/2021.-

V - VISTA AL SR. DEFENSOR DE AUSENTES:

Que mediante decreto de fecha 22 de diciembre de 2020 se le dio intervención en la presente causa a la Defensoría de Pobres Encausados y Ausentes, de conformidad a lo dispuesto por el art. 343 del CPC, habiendo realizado la reserva en los términos del art. 356 inc. 1 ap. 2 (Actuación 15515115/20 de fecha 30/12/2020). Cumplida la producción de la prueba ofrecida en autos, en fecha 24 de junio de 2022, el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNEIRA mediante actuación 19597790/22 solicita previo a contestar

demanda se incorpore la declaratoria de herederos de las actoras (instituida como tal) conforme lo dispuesto en Art. 2.337 del C.C, a lo que se opone el accionante.

Que posteriormente, resuelto los planteos suscitados, mediante actuación de fecha 15/11/2023 el Sr. Defensor contesta demanda y dice que *“viene a contestar demanda conforme a la reserva formulada oportunamente, analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. N° 1.899 y ss. del Código Civil y Ley N° 14.159 esta Defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley”*.

VI.- VALORACION DE LAS PRUEBAS:

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que se ha acreditado los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción del actor, de buena fe, sin vicios, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por la parte actora, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 cc y ss del C.C. y C.

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

Que surge de las declaraciones testimoniales que son coincidentes en afirmar, que en que el inmueble objeto de esta litis, pertenecía anteriormente a sus padres los Sres. Carlos Higinio Barrio y Mercedes Amanda Magallanes, quienes lo habían adquirido aproximadamente en el año 1971.

San Luis

Que actualmente en el mismo viven la Sra. Vilma Barrio y dos de sus hijas, también la Sra. Eva Barrio, un hermano de ellas, cada uno en su propia casa. Que en el inmueble se han realizado mejoras, además de las viviendas el cierre perimetral, el servicio de agua cruda y mantenimiento del canal de riego.

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

Las mejoras afirmadas por la parte demandante están respaldadas por testimonios y verificadas por la inspección judicial realizada por el Juez de Paz de Quines. Estos testimonios son relevantes en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo en autos (V. Actuación digital obrante en OFR 348120/10, de fecha 20/05/2021).-

Con la prueba documental aportada y testimoniales rendidas, se acredita la veracidad del relato del promoviente, en cuanto a que ejercen la posesión del inmueble objeto de esta litis, como verdadero dueño. Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 1899 del Código Civil y Comercial, encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas.-

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas cumplidas en la causa, es posible advertir que el actor ha realizado actos materiales en el inmueble (corpus), que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, demostrando ante la comunidad en donde desarrolla sus actividades, su comportamiento como dueño de la propiedad,

San Luis

siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el animus domini y el corpus, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida por parte de las accionantes Sras. BARRIO VILMA LILIA, DNI 13.251.162 y de BARRIO EVA CAROLINA, DNI 16.660.732, como de su antecesores Sres. BARRIO CARLOS HIGINIO, LE: 6.788.737, y la Sra. MAGALLANES MERCEDES AMANDA, L.C.: 3.498.225 (padres de las actoras), respecto del bien que pretende usucapir, por unión de posesiones; por el lapso, condiciones y requisitos que determinan los Arts, 1987, 1989, 1900, 1901 y 1905 y concordantes del C.C. y C.:

Que si bien, el Sr. Defensor de Ausentes, en principio a quien, mediante presentación de fecha 24 de junio de 2022, solicitó se adjunte Declaratorias de herederos, a fin de determinar la accesión de posesiones, posteriormente, el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNERA contesta demanda no formulando objeción legal a la acción interpuesta. (V. actuación 21677296/23 de fecha 28/03/2023).-

En base a lo expuesto, de acuerdo a las consideraciones formuladas me lleván a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, por unión de posesiones, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por los peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 y cc del CCyC, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

VII.- INICIO DEL CÓMPUTO DE LA PRESCRIPCIÓN

ADQUISITIVA:

San Luis

En cuanto al inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva, este se determina a partir del inicio de la posesión. Al respecto el Artículo 1914 del Código Civil y Comercial establece que si media Título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título.

Ahora bien, en el caso que se analiza, no obstante que las accionantes señalan que comenzaron a poseer en forma exclusiva el día 10 enero del año 1983, atento una cesión de "forma verbal" realizada por sus padres, dado lo dificultoso de probar dicha afirmación, a los fines del cumplimiento de lo ordenado por el Art. 1905 CCyC, corresponde tener presente que en autos se ha acompañado un instrumentos público: Escritura Pública N° 386, de fecha 9/11/1971 autorizada por la Escribana Nélida René Ojeda de Barrera por Ces, ión de Derechos y Acciones del Sr. DARÍO ALAMIRO PEREIRA L.E. 3.210.491^a favor de los Sres. BARRIO CARLOS HIGINIO, LE: 6.788.737, y la Sra. MAGALLANES MERCEDES AMANDA, L.C.: 3.498.225 (padres de las actoras), mediante la cual adquieren en fecha nueve de noviembre del año 1971 el inmueble objeto de esta litis, por lo que atento a ello, y de acuerdo con las demás pruebas producidas en autos, corresponde admitir la acción de usucapión y declarar el 9 de noviembre de 1971 (09/11/1971) como fecha de inicio del plazo de prescripción, ya que en esa fecha se formalizó la Escritura mencionada. Esta determinación se basa en el cumplimiento del artículo 1905 del Código Civil y Comercial, el cual, al ser de carácter procesal, se aplica de forma inmediata (CNCiv., sala L, 12-11-2015, "Villegas, Eva Vitalina c/Rossi de Torroba, María Isabel y otro s/Prescripción adquisitiva", Rubinzal Online, RC J 794/16; CCCom. de Gualeguaychú, sala 1, 26-8-2015, "Alessandri, Ernesto Heberto c/Vergara, Juan Pablo s/Usucapión", Rubinzal Online, RC J 6344/15).

San Luis

En definitiva, corresponde declarar que la adquisición del dominio por prescripción veinteañal se encuentra operada desde el 09/11/1991 momento en el cual el accionante adquiere el dominio tras transcurrir el plazo legal de veinte años, cuyo inicio se cuenta desde el 09/11/1971 (por sus cesionarios), aunque es importante destacar que la Sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al momento en que se inició la posesión (Art. 1905, 2do parr. in fine CCyC).

Con relación a las costas, atento las constancias de autos, a falta de oposición, corresponde sean impuestas por su orden.

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada;

FALLO:

1°.- HACIENDO LUGAR en todas sus partes a la demanda interpuesta mediante actuación digital 12573004/19 de fecha 09/11/1991.-

En su mérito, DECLARANDO que las Sras. BARRIO VILMA LILIA, DNI 13.251.162 y BARRIO EVA CAROLINA, DNI 16.660.732 ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, la titularidad del dominio del inmueble ubicado sobre camino público, Banda Este, de la localidad de Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, cuyos límites y medidas son: PARCELA 167: por su costado NORTE, desde el punto 2 al 3 mide 145,09 metros, y colinda con camino público (huella vecinal), por su costado ESTE: desde el punto 3 al 4 mide 134,03 metros y colinda con Rosa Conte de Pitti y Juan Carlos Pitti, padrón 588, receptoria Quines, por su costado SUR: desde el punto 4 al 5 mide 187,34 metros y colinda con Néstor Ybar Gatica, padrón 1083 receptoria Quines, y por su costado OESTE: desde el punto 5 al 1 mide 136,61

San Luis

metros, y colinda con Néstor Ybar Gatica, padrón 1083 receptoria Quines y desde el punto 1 al 2 mide 6,33 lo que hace una ochava. Todo ello encierra una superficie de: VEINTIDOS MIL SETESCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS, TREINTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS (22.707,31 m²), lo que forma la parcela N° 167 según plano de mensura para prescripción 7/102/18. Sin inscripción de dominio y su padrón es el 501 a nombre del Sr. PEREYRA PILAR de la receptoría Quines.

Que, al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor del actor desde el 09/11/1991.-

2°.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE a los fines de inscribir el inmueble detallado supra, observándose los recaudos y exigencias de las técnicas registrales vigentes; dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.

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

4°.- Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales intervinientes acrediten en autos su condición tributaria ante la A.F.I.P. e inscripción ante la D.P.I.P.-

5°.- Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.-

HÁGASE SABER, dese copia, protocolícese.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.-

Poder Judicial

San Luis

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 1.-