

*San Luis*

EXP 354033/19

"LUCERO NOELIA AMPARO Y LUCERO SANTOS TEODOSO C/ ROSALES SANTOS Y/O SUS SUCESTORES UNIVERSALES Y PARTICULARES S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 95 /2024**

San Luis, doce de junio de dos mil veinticuatro.

**AUTOS Y VISTOS:** Los autos de referencia, **"LUCERO NOELIA AMPARO Y LUCERO SANTOS TEODOSO C/ ROSALES SANTOS Y/O SUS SUCESTORES UNIVERSALES Y PARTICULARES S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"**, EXP 354033/19 traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

**RESULTA:**

Que mediante actuación digital 13297231/19, 13307575/19 y 13307577/19 de fecha 26/12/2019 y 28/12/2019 se presenta el Dr. Héctor Germán Mendoza, apoderado de los Sres. LUCERO SANTOS TEODOSO DNI 6.819.867 CUIT N° 20-06819867-5 y LUCERO NOELIA AMPARO DNI 4.837.513 CUIT N° 27-04837513-3, y manifiesta que viene a iniciar formal juicio posesorio, en contra del titular catastral del Padrón N° 147, de la receptoría de la Localidad de Lujan, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, de nombre SANTOS ROSALES y/o sus herederos.

Dice que ello es a los fines de que se reconozca que sus mandantes Sres. LUCERO SANTOS TEODOSO y LUCERO NOELIA AMPARO han adquirido la propiedad del bien inmueble que "infra" se identifica por medio

*San Luis*

del instituto de la posesión veinteañal del inmueble ubicado en el Departamento Ayacucho, Partido de Luján, en calle Eliseo Tello s/n, bien que se identifica en el Plano de Mensura ordenado por los actores Sres. LUCERO SANTOS TEODOSO y LUCERO NOELIA AMPARO, y realizado por el Sr. Agrimensor Carlos A. Cuvertino y que se encuentra aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la D.P.I.P. bajo el número 7-85-18 de fecha 03 de Setiembre del año 2018; que afecta totalmente el padrón 147 de la receptoría Luján, superficie Pare. "46" s/ mensura = 14.598,72 m<sup>2</sup> , AFECTADOS EN SU TOTALIDAD sin inscripción de dominio, y a nombre de SANTOS ROSALES .

Señala que, los datos colindantes son los obtenidos en el Registro Gráfico de la Dirección Provincial de Catastro, cuyos límites son: al Norte: Padrón 259 a nombre de Duran de Romero Blanca Lila y otros; Oeste: Padrón 251 a nombre de Liborio Lucero ( José Romero poseedor ) ; Sur: No se localiza padrón ni propietario ; Este: Calle Elíseo Tello.

En la demanda destaca que es un inmueble afectados en su totalidad y que se requiere se declare a favor de los actores, quienes lo poseen en forma pública, pacífica y continua desde hace más de veinte años al presente.-

Sostiene que éste bien inmueble carece de inscripción de dominio y se encuentra inscripto catastralmente: • Padrón Catastral N° 147 (sin inscripción de dominio) de Lujan, a nombre de SANTOS ROSALES y de cuyas observaciones surge :• El padrón sin inscripción de dominio a nombre de Santos Rosales , con una Sup. de 1 Ha. 2098 m<sup>2</sup> que se afecta con la presente en forma total, por el saldo no se localiza padrón ni título. En consecuencia corresponde notificar a los Sres.: Respecto del padrón N° 147 sin inscripción de dominio a los herederos del Señor Santos Rosales , resulta ser una cuestión pública y notoria que el señor Santos Rosales es una persona fallecida, razón

*San Luis*

por la cual se deberá oficiar al Registro de Juicios Universales a los fines de que informe si existe sucesión abierta del mismo y los datos provenientes de la misma, si estuviera abierta. En su defecto se deberá notificar a los eventuales interesados mediante publicación de edictos.

En el punto 5, se refiere a la identificación del bien y dice que según el Plano de Mensura 07-85-18, el bien inmueble objeto de usucapión se encuentra ubicado en el Departamento Ayacucho, Localidad de Luján y se identifica en el Plano de Mensura ordenado por los actores LUCERO SANTOS TEODOSO y LUCERO NOELIA AMPARO y realizado por el Agrimensor Carlos A. Cuvertino el que se encuentra aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro de la D.P.I.P. bajo el número 7-85 -18 de fecha 03 de Setiembre del año 2018 ; afectando totalmente la superficie del Padrón 147 de la Receptoría de Luján, la cual es de un total de Ha. 2098 m<sup>2</sup>, el que se encuentra inscripto catastralmente a nombre de Santos Rosales, sin inscripción de dominio.

Los límites al Norte: Padrón 259 a nombre de Duran de Romero Blanca Lila y otros Inmueble perteneciente a Familia Moyano, sin padrón localizado; Puntos 1-8 = 157,23 mts.; al Oeste: Padrón 251 Libario Lucero (José Romero poseedor); Puntos 8-7 = 100 mts.; al Sur: No se localiza padrón ni propietario; Punto 7-6 = 82 mts; Puntos 6-5 41,43 mts. Punto 5-4= 9,36 mts. Punto 3-4 = 22,04 mts. y Punto 2-3= 19,38 mts. y al Este: Calle Eliseo Tello..

Comprende totalmente el padrón 147 de la Receptoría de Luján, con una superficie de Ha 2098 m<sup>2</sup> , inscripción de catastro a nombre del Sr. Santos Rosales, por el saldo de superficie no se localiza padrón ni título. Lo efectivamente poseído y así surge con meridiana claridad de la mensura 7-85-18 conforme parcela "46" son 14.598,72 m<sup>2</sup> 5.5.

*San Luis*

Dice que, conforme surge del informe del Agrimensor Carlos A Cuvertino que se refleja en el plano de mensura N° 07-85 -18 la inscripción de dominio del inmueble NO SE LOCALIZA respecto del bien objeto de la usucapión, lo que queda corroborado con la prueba anticipada a realizarse por ante el Registro de la Propiedad e Inmueble.-

Alega que., el bien inmueble tiene inscripción catastral sobre la totalidad de la superficie del bien a nombre del Sr. Santo Rosales ; Padrón: 147; Partido de Luján.

En el relato de los hechos, manifiesta que sus poderdantes nacieron y se criaron en el inmueble objeto de posesión, siendo el titular catastral Sr. Santos Rosales abuelo de los presentantes. Los señores Lucero cuentan en la actualidad con setenta y seis años la señora Noelia Lucero y setenta y tres años el señor Santos Teodoso Lucero, siendo ambos hijos de la señora SEGUNDA ROSALES, hija del titular Catastral, señor SANTOS ROSALES , casada con ANTONIO LUCERO padres de sus representados (fallecido en 10/11/1.980).

Añade que, si bien existían otros hermanos de la señora Segunda Rosales, ella y su familia fueron las personas que continuaron con la posesión del inmueble, hasta el presente, habiendo nacido en ella conforme se sustrae de sus partidas de nacimientos por lo que se colige que son continuadores de una posesión, tienen una posesión que de más de ochenta años comenzada por sus abuelos maternos hasta el presente.-

Sostiene que sus mandantes se hicieron cargo, como se expresara, en forma personal del cuidado de su señora madre hasta su muerte, como así también del cuidado y conservación del inmueble en calidad de únicos dueños, conforme así lo dispusiera su madre, ello, con pleno consentimiento de sus hermanos el señor RAMON TEOFILO LUCERO, con

*San Luis*

domicilio en la localidad de Lujan, y las señoras, MARIA CONCEPCIÓN LUCERO, con domicilio en calle Guayaquil 1416 de la ciudad de Mercedes Y ANGELICA CRISTINA LUCERO con domicilio en calle Ayacucho 417 de la ciudad de Mercedes, hermanos de sus representados .-

Sobre los antecedentes de la posesión del bien, dice que el bien inmueble de referencia, fue poseído por el titular catastral del inmueble Sr. Santos Rosales y su señora esposa María Nieves Valdez. Santos Rosales fallece en fecha el trece de Octubre del año 1.938 y continua con la posesión su cónyuge superstite María Nieves Valdez abuela de sus mandantes, en fecha trece de setiembre del año 1.966, conforme se colige de acta de defunción que por este acto se acompaña.

Alega que, al fallecimiento de María Nieves Valdez, abuela de sus mandantes, continuo su madre señora SEGUNDA LUCERO madre de sus representados hasta su fallecimiento, habiendo tomado posesión en forma exclusiva y excluyente, como se expresara precedentemente, dado que el resto de sus hermanos fueron abandonando el inmueble a medida que contrajeron matrimonio o se trasladaron sus domicilios a otras ciudades .-

Reitera que, siendo los actores los únicos de los hermanos que permanecieron y cuidaron del inmueble objeto de este proceso durante todo este tiempo hasta el presente, se hicieron cargo del mantenimiento y pago de gastos e impuestos desde la vejez de su madre hasta el presente .-

Dice que, después del fallecimiento de los padres, en el caso del padre hecho acaecido en el año 1981 y 2.001 de su madre, conforme así se justifica con las respectivas copias del acta de defunción que en este acto acompañan, los actores NOELIA AMPARO LUCERO y SANTOS TEODOSO LUCERO han conservado dicho inmueble a título de dueños, en

*San Luis*

forma pública, pacífica y continua, con el pleno conocimiento de sus hermanos, quienes nunca opusieron ningún tipo de objeción, a la mencionada interversión del título, que es más contó con el consentimiento de todos ellos, reiteramos a partir del año 1981, manteniendo la posesión hasta el presente, es decir que se ha poseído en forma, exclusiva, excluyente, pública, pacífica y continua el bien objeto del presente juicio de posesión veinteañal. Esta posesión lo ha sido siempre en forma pública, pacífica y continua y con ánimo de dueño, sin que existiera ningún tipo de interrupción u oposición a la misma.

Manifiesta que, los actos posesorios fueron durante todo este tiempo, de la más diversa índole, habiendo realizado actividades y crianza de animales de corral como así también cultivo de frutales en época en que sus edades se lo permitió, conservando la casa originaria, como así también el cierre perimetral de alambre y todo otra actividad tendiente a la conservación y mantenimiento del mismo. Todas estas actividades mencionadas y arreglos realizados por los accionantes, no han sido materia de objeción de ninguna especie, por persona alguna. Ninguna perturbación, ni acción en contra de la posesión que sustenta la presente demanda ocurrió en éste prolongado tiempo, siendo reconocidos los actores, por todos los vecinos como propietaria del bien.

Señala que, el carácter de poseedora le fue reconocida por las reparticiones del estado y propietarios colindantes. Ello se podrá corroborar con la prueba documental y testimonial que al efecto se acompaña, en el estadio procesal oportuno.-

En el punto Actos posesorios, destaca el pago de impuestos conforme se acredita con los comprobantes que a tal efecto se adjuntan. Haciendo especial mención aquellos que fueron realizados y que se acreditan con el reconocimiento expreso de las reparticiones estatales, como lo

*San Luis*

es el acuerdo de pagos con la Dirección General de Rentas del año 2.001 y que fuera suscripto por la señora Noelia Lucero.

Otro de los actos posesorios que menciona es la ocupación efectiva destinada a vivienda familiar y a realizar actividades de granja, crianza de animales y frutales etc. El inmueble cuya posesión pretende, fue utilizado única y exclusivamente por los actores muchos años antes del año 2.001 aproximadamente, época desde la cual inició su posesión en forma personal del bien, intervirtiendo inobjetablemente su calidad de tenedora a la de poseedora. Todo ello en forma pacífica, exclusiva y excluyente, sin que persona alguna formule oposición, ni siquiera objeción alguna.

Funda en derecho, y ofrece prueba, la que consiste en documental, testimonial, inspección ocular e informes, pericial supletoria.

Peticona que, oportunamente se haga lugar a lo peticionado, considerándose adquirido el dominio del bien inmueble identificado en autos, a favor de sus representados, por prescripción adquisitiva, y se ordene su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente.-

2.- Mediante decreto de fecha: 30/03/2021 se promueve la demanda por posesión veintañal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado al demandado Sr. SANTOS ROSALES Y/O SUS SUCESORES UNIVERSALES Y PARTICULARES por el término de QUINCE DÍAS. Se ordena publicación de edictos, bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes. Se ordena oficio al 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.

*San Luis*

Lucen en autos publicaciones de edictos, en fecha 10/11/2021 y 13/12/2021, donde se agregan la publicación de los edictos citatorios efectuados en el Diario de la República y el Boletín Oficial.-

En fecha 23/08/2022 se ordena la apertura a prueba por el término de cuarenta días y se provee la prueba ofrecida por la parte actora (V. actuación 20519405/22 de fecha 19/10/2022 obrante en CPA 354033/1).-

Que en Actuación 21560090/23 de fecha 14/03/2023 luce informe de secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

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

Mediante Actuación 21633905/23 de fecha 23/03/2023 contesta vista el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, quien expresa que “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 decreto de fecha 12/04/2024 se ordena el pase de autos para SENTENCIA definitiva, providencia firme y consentida, atenta notificación obrante en autos.

**Y CONSIDERANDO:**

I.- 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 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 y Comercial, 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 del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

II.- Sentado ello, asimismo, 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, que se analizara infra)

III.- En tercer término, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en CPA 354033/1, surgiendo que se ha producido la siguiente prueba:

A- Prueba parte actora:

1- DOCUMENTAL:

La que se encuentra agregada en autos a fs. 3/58, detallada en el cargo de fecha 18/2/2022 (ESCEXT 13488784/20) que para este acto tengo ante mi vista recibo por sorteo de expte., tasa de justicia por derecho de inicio de causa y por adquisición de derechos reales N° 486870,

*San Luis*

aportes al Colegio de Abogados Inc. C y G, fotocopia de poder general para juicios (Escritura N° 22), fotocopia de D.N.I. de SANTOS TEODOSO LUCERO, fotocopia de D.N.I. de NOELIA AMPARO LUCERO, copia fiel de plano de mensura N° 7/85/18 con informe de registración operación parcelaria, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 18-147 en 1 fs., libre deuda N° 10706356 en 2 fs., informe catastral, colindantes y tierras fiscales, informe del RPI, copia certificada de Acta de Nacimiento de SANTOS TEODOSO LUCERO, copia certificada de Acta de Nacimiento de NOELIA AMPARO LUCERO, copia certificada de Acta de Defunción de SANTOS ROSALES, copia certificada de Acta de Defunción de NIEVES VALDEZ DE ROSALES, copia certificada de Acta de Defunción de SEGUNDO ROSALES, fotocopia de Acta de Defunción de ANTONIO LUCERO, boletas de impuesto inmobiliario y/o plan de facilidad de pago y escrito de demanda.

Cabe tener presente con relación a esta materia, al respecto ha señalado la jurisprudencia: "...el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no 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: PRESCRIPCIÓN LUIS 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

*San Luis*

convencimiento” Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2º, 14 de febrero de 1984, “Vlastic o Ulasich, P.”, Zeus, t.

2- DOCUMENTAL OBRANTE EN AUTOS:

1.- Plano de mensura actualizado Plano de Mensura N°7/85/ 18 Realizado por el Ingeniero Agrimensor: Carlos Alfredo Cuvertino, Matricula Profesional N° 317, C.A.S.L. Registrado Provisoriamente por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia de San Luis, en Fecha 30 de Agosto de 2018.-

El presente Plano se ubica en el Dpto. Ayacucho, Partido Luján, de nuestra Provincia de San Luis; sobre la Calle Eliseo Tello sin número.-

La Mensura fue ordenada por la Sra. Noelia Amparo Lucero DNI N° 4.837.513 y el Sr. Santos Teodoso Lucero DNI N° 6.819.867.-

Los límites del Plano son:

Al Norte: Blanca Lila Durán de Romero, Sunilda Durán de Rosales, Alamiro Durán, Félix Rosamel Durán, Calixta Dorila Durán, María Clemira Durán, Nora Elena Durán (DNI N° 12794777 Domicilio Calle Comechingones 1116 Juana Koslay, San Luis), Elvecia Del Valle Durán e Irma Calixta Durán (Padrón 259, Rec. Luján);

Al Sur: el Plano dice “No se localiza Padrón ni Propietario”;

Al Este: Calle Eliseo Tello sin pavimento;

Al Oeste: Libario Lucero, Padrón 251, Rec. Luján (hoy poseedor José Romero domicilio: Calle 9 de Julio s/N° Lujan).-

El Plano N° 07/85/18, Parcela N° 46, Padrón N° 147, Rec. Luján (no se localiza inscripción de dominio).-

3.- TESTIMONIALES:

*San Luis*

Surge que en la presente causa prestaron declaraciones testimoniales en las audiencias realizadas: Sres. JOSE INMENSON, LUIS AGUSTIN CABAÑEZ, MAMERTO VICTOR CABAÑEZ, PEDRO EDUARDO RICARTE, FRANCISCO TRISTAN GATICA y MATEO GERMAN MERCAU: PRODUCIDA EN OFR 354033/9 AD N° 21134781/22 DE FECHA 29/12/22.

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 la antigüedad de la posesión ejercida por la parte por más de veinte años.-

4.- Constatación Judicial:

Que en actuación obrante en OFR 354033/8, de fecha 9/11/2022, obra constancia de la Constatación realizada por el Sr. Ricardo José Juri, Juez de Paz Lego de Luján, que da cuenta de la existencia del cartel indicativo previsto por Art. 916 del C.P.C.. –

Asimismo, obra acta de constatación de colocación del cartel, obrante en OFR 354033/5, en fecha 17/11/2021, firmada por Juez de Paz Sr. Ricardo José Juri, Juez de Paz Lego de Luján.

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 en el Departamento Ayacucho, Partido de Luján, en calle Eliseo Tello s/n, Luján.-

El acta del Sr. Juez de Paz de Lujan dice: “... *me constituyo en el inmueble ubicado sobre calle Eliseo Tello s/n de esta localidad de Luján, y soy atendido por el Sr. Ramón Teófilo Lucero, a quien le doy integra lectura y conocimiento del presente; una vez que me permite ingresar a la*

*San Luis*

*misma PROCEDO A CONSTATAR: para ingresar a esta propiedad, se traspasa una tranquera de madera y hierro; es ocupada por el Sr. Santos Teodoso y Ramón Teófilo Lucero, es una construcción muy antigua, por su característica debe tener mucho más de cien años, con las paredes de adobe revocadas, techo de varas y cañas, con contrapiso, compuesta de dos dormitorios cocina comedor y baño, con sus aberturas colocadas, en la parte de atrás se observa un galpón de ladrillos y portón de chapa, de más reciente construcción, como así también un baño instalado, un horno de barro revocado y una churrasquera, cuenta con luz eléctrica y agua potable, su superficie es de aproximadamente una hectárea y media, completamente cerrada en sus cuatros costados con alambrado de cinco hilos, se observan varios árboles de sombra de gran porte y de una antigüedad considerada, tales como: Algarrobos blanco, jacaranda, olivos, palo borracho, talas y tuscas. Asimismo informo a S.S. que en el frente de esta propiedad se ha colocado un letrero de posesión veinteañal, donde figuran estos mismos autos. Se adjuntan tomas fotográficas”.-*

**IV.- VALORACION DE LAS PRUEBAS:**

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora 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 las actoras, 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

*San Luis*

ininterrumpida desde su adquisición de la propiedad, y se cotejan los actos posesorios descriptos en la demanda.

Que surge de las declaraciones testimoniales (de los testigos ofrecidos por la actora: Sres. Jose Inmenson, Luis Agustin Cabañez, Mamerto Victor Cabañez , Pedro Eduardo Ricarte, Francisco Tristan Gatica Y Mateo German Mercau, que son coincidentes en afirmar que el inmueble del plano que muestran son los hermanos Lucero, la Sra. Noelia, Don Dantos y Don Ramon, y hay otras hermanas que no recuerdo el nombre. Siempre han tenido la propiedad cerrada, con árboles frutales y de sombra y sabían sembrar pasto. Esa propiedad es de la familia Lucero, esto debe hacer más de cuarenta años a la fecha, le consta por ser vecino.-

Que se corrobora la posesión del inmueble por parte de la actora, a través de la documental aportada por la actora, en especial la existencia del Plano de Mensura N°7/85/ 18 Realizado por el Ingeniero Agrimensor: Carlos Alfredo Cuvertino, Matricula Profesional N° 317, C.A.S.L. Registrado Provisoriamente por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia de San Luis, en Fecha 30 de Agosto de 2018, entre otras documentales agregadas en autos.

De las testimoniales e inspección ocular 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, que superan los veinte años.

Las mejoras realizadas en la propiedad objeto del presente litigio, que son afirmadas por la parte accionante, se encuentran

detalladas conforme a la constatación judicial efectuada por la Sra. Juez de Paz obrante en OFR 354033/8, por lo que estimo como relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo en fecha 09/11/2022 (V. Actuación N° 20738785/22 de fecha 9/11/2022).

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, 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 del accionante, llevándome ello **a concluir** que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 y cc del CC y CN, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

V.- 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, a los fines del cumplimiento de lo ordenado por el Art. 1905 CCyC, corresponde tener presente en primer lugar, lo que manifiesta en demanda “Mis poderdantes nacieron y se criaron en el inmueble objeto de posesión, siendo el titular catastral Sr. Santos Rosales abuelo de los presentantes. Los señores Lucero cuentan en la actualidad con setenta y seis años la señora Noelia Lucero (nacida en fecha 25/03/1943) y setenta y tres años el señor Santos Teodoso Lucero (nacido el 28/12/1947), siendo ambos hijos de la señora SEGUNDA ROSALES, hija del titular Catastral señor SANTOS ROSALES, casada con ANTONIO LUCERO padres de mis representados (fallecido en 10/11/1980)”, es decir, desde **1980**, por lo que atento a ello, y de acuerdo con las demás pruebas producidas en autos, corresponde admitir la acción de usucapión y declarar la fecha 10/11/1980 como fecha de inicio del plazo de prescripción. 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/Prescripciónadquisitiva", 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).

En conclusión, corresponde declarar que la adquisición del dominio por prescripción veinteañal se encuentra operada desde el 20/11/2000, (teniendo presente además la fecha en que inicio estos autos 26/12/2019), momento en el cual el accionante adquiere el dominio tras

*San Luis*

transcurrir el plazo legal de veinte años, cuyo inicio se cuenta desde el año 1980 (a partir de la muerte de su padre), 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).

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada; **F A L L O** :

1º) **HACIENDO LUGAR** a la demanda en todas sus partes. En su mérito, **DECLARO** que los Sres. **LUCERO SANTOS TEODOSO DNI 6.819.867 CUIT N° 20-06819867-5 y LUCERO NOELIA AMPARO DNI 4.837.513 CUIT N° 27-04837513-3**, han adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del C.C.y C.N.) la titularidad del dominio del Inmueble individualizado Parcela N° 46, Padrón N° 147, Rec. Luján (no se localiza inscripción de dominio) en el Plano de Mensura N° 07/85/18 realizado por el Ingeniero Agrimensor: Carlos Alfredo Cuvertino, Matricula Profesional N° 317, C.A.S.L. Registrado Provisoriamente por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia de San Luis, en Fecha 30 de Agosto de 2018. La descripción de la parcela 46 del Plano 07/85/2018 se describe de la siguiente manera: Partiendo del esquinero Nor-Este desde el vértice 1 con dirección Sud-Este hacia el vértice 2 se miden, 72,04 m; desde el vértice 2 al 3, siempre en dirección Sud-Este se miden 19,38 m; desde el vértice 3 girando al Oeste hacia el vértice 4 se miden 22,04 m; desde el vértice 4 en la misma dirección Oeste hasta 5 se miden 9,36 m; desde el vértice 5 en la misma dirección Oeste hasta 6 se miden 41,43 m; desde el vértice 6 con la misma dirección Oeste hasta el vértice 7 se miden 82,58 m; desde el vértice 7 girando hacia el Nor-Oeste hasta el vértice 8 se miden 100,18 m; desde el vértice 8 girando en dirección al Este hasta el vértice 1 de partida se miden 157,23 m. El vértice 3 se encuentra a una distancia, hacia el sur, de 125,98 m

*San Luis*

de la intersección entre la Calle Eliseo Tello y la Calle Manuel Reyes. Los límites del Plano son: Al Norte: Blanca Lila Durán de Romero, Sunilda Durán de Rosales, Alamiro Durán, Félix Rosamel Durán, Calixta Dorila Durán, María Clemira Durán, Nora Elena Durán (DNI N° 12794777 Domicilio Calle Comechingones 1116 Juana Koslay, San Luis), Elvecia Del Valle Durán e Irma Calixta Durán (Padrón 259, Rec. Luján); Al Sur: el Plano dice “No se localiza Padrón ni Propietario”; Al Este: Calle Eliseo Tello sin pavimento; Al Oeste: Libario Lucero, Padrón 251, Rec. Luján (hoy poseedor José Romero domicilio: Calle 9 de Julio s/N° Lujan).-

Que, al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor del actor desde el **10/11/2000**.-

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°.- Costas por su orden (Art. 68 segundo parr., 73 tercer parr. Y 84 C.P.C.).-

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.

*San Luis*

REGÍSTRESE. HÁGASE SABER, dese copia,  
protocolícese. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.-

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.