

EXP 290589/15 "MURGANA ANDRES ENRIQUE S/ POSESION "

SENTENCIA DEFINITIVA N° 264/2025.

SAN LUIS, SIETE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: **"MURGANA ANDRES ENRIQUE S/ POSESION" EXP 290589/15**, traídos ante mí para dictar sentencia definitiva, de cuyo examen,

RESULTA: Que, a fs. 5/10 se presenta el Dr. Guillermo Antonio Celi y el Dr. Emmanuel Orlando Curi , apoderados del Sr. Andrés Enrique Murgana, dni n° 22.464.908 y promueven formal demanda de posesión veinteañal en contra de las personas que se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de autos, a fin de que una vez cumplidos los tramites del ley se declare adquirido el dominio del inmueble ubicado en calle Mariano Moreno s/n de la localidad de Luján, departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, identificado como parcela N° 73, con una superficie de 2071,35, limitando al norte con Timoteo Godoy; al sur no se localiza padrón ni colindante; al este calle Mariano Moreno y Oeste: con Juan José Alos, todo ello conforme al plano de mensura practicada por el agrimensor Roberto Cacace, cuyo plano fue aprobado por la Dirección Provincia de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 7/211/14 de fecha 05/02/2015 que se acompaña, cuyo inmueble carece de inscripción de dominio.

Manifiesta que el inmueble se halla perfectamente individualizado y cerrado en todo su perímetro con alambrado tipo olímpico, con los vértices con postes de hormigón, en alguna de sus partes en estado de recomposición.

Aduce que su mandante adquirió el inmueble por cesión de derechos y acciones posesorias del Sr. Hipólito Antonio Mercáu, DNI N° 7.962.051, según contrato celebrado el 18/04/2014, certificado por Juez de Paz de la localidad de Luján, Sr. Ricardo Juri.

Expresa que desde el momento de la adquisición, el Sr. Murgana continuó con la realización de actos posesorios tales como el cierre del predio y tareas de forestación, generando puestos de trabajo para vecinos de la localidad de Luján,

indicando que el verdadero ánimo de dueño se acredita además con la construcción de una piscina y con el pago de los derechos de conexión de agua realizados en la Municipalidad de Luján.

Sostiene que la posesión ha sido pública, pacífica, continua y sin turbaciones por más de 40 años, comportándose como verdadero dueño el Sr. Hipólito Antonio Mercau y posteriormente Murgana, configurando la accesión de posesiones.

Ofrece pruebas, funda en derecho y solicita dicte sentencia haciendo lugar a la demanda de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva a favor de su mandante.

En actuación digital de fecha 30/3/2017 el actor acompaña Estudio de Dominio conforme requisitos dispuestos en el art. 908 inc. b) del C.P.C.

En actuación digital de fecha 7/8/2018 el actor advierte que el inmueble objeto de autos carece de padrón, por lo que es imposible acompañar boleta o constancia de libre deuda del impuesto inmobiliario y que el inmueble que cuyo dominio se pretende adquirir por el presente se encuentra en proceso de empadronamiento, registrado en la Dirección de Catastro y Tierra Fiscales bajo en N° 4070155/17.

En actuación digital de fecha 15/8/2018 se tiene por promovida demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de la presente acción, la que tramitará por la vía de JUICIO ORDINARIO (Art. 330 del C.P.C.C. y Art. 24 de la Ley 14.159).

En actuación digital de fecha 29/8/2018 obra informe del Juez de Paz de la localidad de Luján respecto a la colocación de cartel.

En actuación digital de fecha 15/04/2019 acompaña la publicación de los edictos, luciendo informe de secretaria del que surge que las publicaciones han sido realizadas en forma y por el término de ley.

En actuación digital de fecha 7 de octubre de 2019 el actor acompaña informe de Secretaría Electoral Federal que informa respecto a los colindantes quienes no se encuentran empadronados.

Continuando con la serie de actos procesales acaecidos en autos, mediante actuación digital de fecha 10 de julio de 2019, por no haber comparecido aquellas que se consideren con derecho, cumplida como se encuentra la publicación de edictos y vencido el plazo señalado a tal fin, se designa al Señor Defensor Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, de conformidad con lo que dispone el artículo 343 del C.P.C.

En consecuencia de dicha designación, en actuación digital de fecha 13/11/2019 el Sr. Defensor asume la participación en los presentes actuados y formula reserva de contestar la demanda después de producida la prueba en los términos del art. Art. 356 inc. 1º apart . 2º del C.P.C.

Mediante actuación digital de fecha 10 de agosto de 2021 obra apertura a prueba, produciéndose aquella que da cuenta el informe de Secretaria de fecha 29/11/2022: *“PARTE ACTORA: Prueba Documental: Se tuvo presente en fecha 10/8/2021; Testimonial: 3 testigos Obrante en actuaciones digitales Nro. 17527265 y 17527833 de fecha 21/9/2021; INFORMATIVA: Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales: Obrante en fecha 28/7/2022 actuación digital N° 19813394”*.

En actuación digital de fecha 31/5/2022 contesta vista el Defensor de Ausentes manifestando que *“...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 continuar con el procedimiento de Ley”*.

En actuación digital de fecha 29/12/2022 obra conformidad del Órgano Contralor de Tasas Judiciales.

En actuación digital de fecha 24 de marzo de 2023 se ordena el pase a dictar sentencia y en fecha 7 de agosto de dicho año mediante medida para mejor proveer se requiere la presentación del contrato de Cesión de derechos con el sello de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

En actuación digital de fecha 27/9/2023 el actor acompaña el contrato debidamente sellado por la Dirección provincial de Ingresos Públicos.

Nuevamente mediante actuación digital de fecha 9 de mayo de 2024 se ordena el pase a dictar sentencia; dictándose una nueva medida por la cual se

ordena la realización de una inspección ocular en el inmueble objeto de autos, la que fuera cumplida mediante OFR 290589/6.

Finalmente, se dispone el pase a dictar sentencia en fecha 4 de julio de 2025, actuación 27882791/25.

Y CONSIDERANDO: De manera preliminar corresponde referir que no obstante la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación a partir del 1º de agosto de 2015 cuyo Art. 7º (al igual que lo preveía el art. 3 del Código de Vélez) establece la eficacia temporal de las leyes, disponiendo en su párr. 1º que *“a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes”* la presente causa debe ser resuelta a la luz del Código Civil (ley 340), dado que *“la ley que corresponde aplicar es la vigente al momento que la relación jurídica nació”* (KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, **“El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”**, LL 2015-B, 1146; La Ley Online, AR/DOC/1330/2015).

De igual modo la nueva normativa no ha introducido en materia de prescripción adquisitiva modificaciones sustanciales al instituto; incluso se podría sostener que, en general, muchas de estas modificaciones estaban ya avaladas por la doctrina y la jurisprudencia, como también continua vigente la Ley Nº 14.159 y más específicamente en su art. 24 en cuanto a las directivas que deban cumplirse en el trámite del proceso de usucapión.

Ahora bien, frente a la pretensión de los accionantes en representación de la parte actora, vale recordar que la prescripción adquisitiva es el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la posesión continuada durante todo el tiempo fijado por la ley.

De todos modos, en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A **"Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal"**, del 17/4/1986).

Asimismo, aunque la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba del cumplimiento de tales requisitos debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el lapso de la usucapión de un modo efectivo y con ánimo de dueño, de modo que el proceso de reconstrucción de los hechos demuestre de manera inequívoca: a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) la inexistencia de actos turbatorios; d) el carácter público de la conducta desplegada; y e) la antigüedad de la posesión que exceda al lapso exigido por la ley, o sea, el de veinte años.

Que, el **art. 2565** del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, *“Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes”*. El **art. 1897** establece *“Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”*; y el **art. 1899**, *“Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años...”*.

Sin embargo, a los efectos de completar el requisito del tiempo, el poseedor no necesita acreditar el número de años de posesión requeridos en su propia cabeza, sino que puede aprovecharse de la posesión de sus antecesores, siempre que se reúnan los requisitos propios de la accesión de posesiones.

Ahora bien, antes de referirme a la prueba rendida en la causa cabe señalar que el fundamento que invoca el accionante para la procedencia de la acción intentada reside en la posesión continua, pacífica y efectiva realizada en forma primigenia por el Sr. Hipólito Antonio Mercáu y continuada por el actor en autos, Sr. Andrés Murgana, cesionario del Sr Mercáu, conforme contrato de cesión de derechos posesorios, agregada en autos a foja 17/20 respecto del inmueble ubicado en calle Mariano Moreno S/Nº de la localidad de Luján, provincia de San Luis, el que tiene una superficie en su parte sur de 81 metros; en el norte mide 73 metros; en el este mide 25 metros y en el oeste mide 31 metros. Todo ello conforme al plano de mensura practicada por el agrimensor Roberto Cacace, que lleva el Nº

7/21/14, de fecha 20/06/2014, acompañado como documental y que obra en copia en la foja 13 de autos.

En supuestos como los que se presentan en autos, Moisset de Espanés explica que ocurre con frecuencia que los derechos del ocupante originario pasan a otra persona, sea en virtud de fallecimiento o de cesión, sobre todo en la prescripción larga. De esta suerte el derecho que en definitiva se obtiene es el resultado de sucesiones a título universal o a título singular, siendo este el supuesto de la accesión de posesiones (<http://bicentenario.unc.edu.ar/acaderc/doctrina/articulos/artprescripcionadquisitivayusucapion>).

No obstante, ello lo cierto es que la posesión del antecesor sea a título universal como continuador de la posesión de causante o particular uniendo su posesión a su antecesor debe ser acreditada a los fines de adquirir la propiedad por usucapión.

Bajo las directrices referidas corresponde analizar entonces la prueba aportada a la causa y determinar si mediante la misma quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la acción instaurada, teniendo en cuenta que, conforme lo preceptúa el art. 24 inc. c) del la Ley 14.159, *“se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial”*.

Así dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de los testigos que han presenciado su realización, cobra un valor trascendente (Cfr. Cám. Civ. y Com. 1ª San Nicolás, 19/5/1994, "Giménez de Cariboni, Elsa G. v. Guevara de Herrera, Teresa y otros s/posesión veinteañal", Cám. 1ª Civ. y Com. La Plata, Sala B, 20/3/79, SPL, 1979 292; Cám. Civ. Y Com. Pergamino, 29/3/1994, "Hernández, Andrés Roberto v. Paganini y Ferrari, Enriqueta Luisa y otro s/posesión veinteañal" . Cám. Civ. y Com. 1ª San Nicolás, 19/5/1994, "Giménez de Cariboni, Elsa G. v. Guevara de Herrera, Teresa y otros s/posesión veinteañal").

En efecto, sostiene la doctrina que *“tal es la importancia asignada a la testimonial, que se ha establecido que si esta prueba es contundente, puede aceptarse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de posesión”* (Cám. 1ª Civ. y Com. La Plata, Sala III, 27/9/79, SPL, 1980 296; Cám. Apel. Civ. y Com. morón, Sala II, 3/7/84, ED, 110 620; CC0102 LP 218189 RSD-185-94 S 4-10-94, Juez VASQUEZ (SD), Altieri,

Leonor Elvira c/ Dagand, Osvaldo José y ocup. s/ Reivindicación; CC0102 LP 220956 RSD-116-95 S 27-6-95, Juez VASQUEZ (SD), Keyko S.A. c/ Municipalidad de San Vicente s/ Usucapión, Mag. Votantes: Vásquez-Rezzónico, J. C.).

Sin perjuicio de aclarar que *“el juez deberá apreciar esta prueba, como todas las demás, de conformidad con las reglas de la sana crítica; y en tal sentido, deberá ser muy cauto al examinar los testimonios rendidos”*; ya que *“los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica. Ellos deben declarar sobre hechos controvertidos, de modo que en tal caso deberán expresar qué actos posesorios ha cumplido entonces el usucapiente, si lo ha visto edificar, plantar, alambrar, etcétera, a lo largo de los años”* (BEATRIZ AREAN, ‘Juicio de Usucapión’, 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, págs. 329/330).

En el caso concreto de autos, tenemos así la declaración de los testigos: Sres. FERNANDO ROMERO; BILBAO GALANTE MARIA DEL VALLE y MARQUEZ JORGE LUIS; GODOY HILDA CELSA; IZURA DOMINGO RAUL quienes son coincidentes en afirmar no solo el extremo de la posesión alegada por la accionante sino también que la misma se ha manifestado en forma pública desde hace más de veinte años, sin oposición alguna y de manera ininterrumpida.

Asimismo, los testigos han afirmado que en la propiedad hace mas de 30 años el Sr. Mercáu se dedicaba a la venta de porcinos; que eran clientes del emprendimiento como así también afirman que la propiedad actualmente es de Murgana y que lo conocen porque son vecinos, propietarios de lotes adyacentes a los del actor.

Es importante destacar, entonces, que tales testimonios han sido aportados por vecinos del lugar; docentes y comerciantes que conocen la propiedad objeto de la usucapión; conocen a su anterior dueño, el Sr Hipólito Mercáu y al actual poseedor; Sr. Murgana, reconociéndolo como dueño del inmueble.

Que, las mentadas declaraciones testimoniales obran rendidas ante el Sr. Juez de Paz de la localidad de Luján, las que obran en OFR 290589/3 y OFR 290589/4, cuyos contenidos tengo por reproducidos y resultan plenamente eficaces, contestes y coincidentes, tanto de la posesión ejercida por Murgana como por su antecesor, Sr. Mercáu.

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

Otro elemento que, de acuerdo a la citada norma, debe ser especialmente considerado es *“el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”* **(art. 24 inc. c de la Ley 14.159)**. Precisamente en el presente caso la accionante acompaña Boletas originales de pago de derecho municipal de conexión de agua expedida por la Municipalidad de Luján en fecha 13/06/2014 y ante el requerimiento de presentar libre deuda inmobiliario ha advertido que la propiedad a usucapir carece de inscripción de dominio

Asimismo, acompaña informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble que informa que el inmueble carece de inscripción de dominio. En cuanto al informe de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales se adjuntó en autos el informe que dice *“inmueble individualizado como parcela 753 del plano de mensura a los efectos de tramitar el título de prescripción adquisitiva N° 7/211/14 del partido de Luján, que no cita afectación a padrón alguno, ordenado por Enrique Andrés Murgana, confeccionado por el Agrimensor Roberto cace y registrado provisoriamente el 05/02/2015 se informa que NO AFECTA TIERRAS FISCALES”*

En lo que respecta a las boletas de pago de impuesto 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.

Así, de la constatación efectuada por el Juez de Paz de la localidad de Luján, obrante en OFR 290589/6, Sr. Ricardo José Juri, surge que *“...a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro, en cumplimiento del presente Oficio, en autos “MURGANA ANDRES ENRIQUE S/ POSESIÓN”, que se tramita por ante el Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N°: 4 de la Ciudad de San Luis, siendo la hora doce me constituyo en el inmueble ubicado sobre calle Mariano Moreno s/n de esta localidad de Luján, San Luis y soy*

atendido por el Sr. Fernando Andrés Romero Andino, quien acredita su identidad con DNI. N°: 27.033.068, manifestando que se encuentra en el carácter de encargado de esta propiedad, y a las órdenes del propietario del inmueble Sr. Andrés Enrique Murgana, una vez que me permite el ingreso a la misma, *PROCEDO A CONSTATAR: En el frente de esta propiedad y en lugar visible desde su calle principal, se ha colocado un letrero de posesión. El inmueble se encuentra cerrado en sus cuatros costado, en el frente con verja de ladrillos y una tranquera de alambre en el resto con tela olímpica, se constata la construcción de un galpón grande con techo y aberturas de chapa, pegada a esta construcción se observa un quincho techado con contrapiso con un horno de barro revocado y asador, todo en muy buenas condiciones de mantenimiento, el resto del sitio se encuentra desmalezado y dos árboles grandes y añejos de mora; manifestando el Sr. Romero Andino, que todos estos adelantos los hizo el Sr. Murgana.*". asimismo, adjunta fotografías del lugar.

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

Que, las construcciones que se vislumbran en las fotografías adjuntas sirven como acto material posesorio, siendo que a tal fin dispone el art. 1928 del CCyCN, dispone: *"Actos posesorios. Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga."*, por lo que de tal modo que frente a la Cesión de Derechos posesorios de fecha 18/04/2014 entre Hipólito Antonio

Mercau como cedente y Andrés Enrique Murgana como cesionario; la concordancia de los testimonios obtenidos y la demás prueba rendida en la causa, es dable concluir que el accionante ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 4015 del Cód.Civil), para adquirir el dominio a través de una posesión pública, pacífica, e ininterrumpida exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 2384 del Código civil y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 2351 del citado código), continuando su posesión a la de sus antecesores.

Sobre la base de lo expuesto, normas legales, doctrina y jurisprudencia citadas y de conformidad con lo normado en los artículos 68, 163, 377 y concordantes del C.P.C.C.; arts. mencionados del Código Civil y Comercial de la Nación;

FALLO: 1º) Haciendo lugar a la demanda y en su mérito declarando que el **Sr. ANDRES ENRIQUE MURGANA, DNI N° 22.464.908**, ha adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad de dominio del inmueble ubicado en calle Mariano Moreno s/n de la localidad de Luján, departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, identificado como parcela N° 753, con una superficie de 2071,35 mtrs.2, limitando al norte con Timoteo Godoy; al sur no se localiza padrón ni colindante; al este: calle Mariano Moreno y Oeste: con Juan José Alos, todo ello conforme al plano de mensura confeccionado por el agrimensor Roberto Cacace, cuyo plano fue aprobado por la Dirección Provincia de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 7/211/14 de fecha 5/2/2015, inmueble sin inscripción de dominio.

2) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, si lo hubiere.

3) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C.C.

4) A los mismos efectos, atento lo prescripto por el art. 921 del C.P.C.C.; líbrese oficio al Sr. Juez de Paz de la Localidad de Luján (San Luis) a los fines de

la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo, cuya confección estará a cargo del interesado.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA y/o por oficio al Sr. Juez de Paz que por jurisdicción corresponda, y al Sr. Defensor de Ausentes.

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en sistema de gestión informático por la Dra. GABRIELA NATALIA RAMOSCA, Jueza del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita. Cfr. Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/18, art.9 STJSL.