

EXP 300059/16

"RIVERO JOSE CAYETANO C/RIVERO JUAN REMIGIO Y OTRO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA-RECONSTRUIDO DIGITALMENTE"

San Luis, 6 de Febrero de 2026

SENTENCIA DEFINITIVA N° 4/2026

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos “EXP 300059/16 ” RIVERO JOSE CAYETANO C/RIVERO JUAN REMIGIO Y OTRO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA-RECONSTRUIDO DIGITALMENTE”, puestos a mi despacho para dictar sentencia definitiva.

DE LOS QUE RESULTA:

Que se presenta el Sr. José Cayetano Rivero D.N.I. N° 12.394.122 con el patrocinio letrado de la Dra. María del Carmen Maltese Mat. 682, y viene a deducir demanda de Posesión Veinteañal en contra de JUAN REMIGIO RIVERO con domicilio en calle Estanislao del Campo N° 48- La Toma, Provincia de San Luis, TOMAS ELADIO JUAREZ (fallecido), y/o sus sucesores, y/o sus herederos, y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado Ojo de Agua Inti Huasi, Departamento Pringles, Partido Rosario, Padrón N° 1780 y 1781, Inscripción de Dominio T° 4 (Ley 3236) Pringles- F° 234, N° 650, Padrón N° 1781 y 1785, Inscripción de Dominio T° 5 Pringles, F° 402 y 405, N° 699 y Padron N° 1782 y 1786, inscripción de dominio T° 13 (Ley 3236) Pringles F° 54, N° 8647, todos con receptoría Carolina, correspondiente al Plano N° 2/149/15 confeccionado por el Agrimensor Víctor D. Rivero, Parcela 2 constante de una superficie de TRESCIENTAS CUATRO HECTAREAS, OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO CON DIEZ METROS CUADRADOS (304 Has. 8551,10 m2),

con los siguientes limites, Norte: Arroyo de la Carpa, Oscar Alberto Rivero y Constancio Guillermo Rivero, OESTE: Magdalena Areco, Zacarías Antonio Gómez y Eustaquio Rivero, ESTE: Juan Cancio Juárez, Rosario Becerra y José Remigio Rivero y SUR: Fabriciana Rivero y Gabina Suarez.

Relata que desde aproximadamente más de 30 años ocupa el inmueble. Que al principio comenzó a construir una casa humilde con el objeto de pernotar en algunas oportunidades, guardar herramientas y alimentos para los animales, acreditando de esta forma la exteriorización de los actos materiales que demostraban la posesión del inmueble.

Ante el abandono del inmueble, comenzó a cultivar la tierra en la cual en parte del predio sembraba y cosechaba legumbres y hortalizas exteriorizando la posesión con ánimo de dueño. Desde larga data fue pagando el impuesto inmobiliario de la Dirección de Rentas de la Provincia de San Luis, lo cual se acredita fehacientemente el animus domini, que fue realizado en forma continua e ininterrumpida a través de más de treinta años.

Aduce que el Sr. Juan Remigio Rivero compra a Menardo Joaquín Rivero mediante escritura N° 22 de fecha 26/02/1971, un derecho indiviso de campo, ubicado en el lugar denominado Ojo de Agua de Intihuasi, con todo lo plantado, clavado, cercado y demás adherido al suelo que contiene, compuesto de tres fracciones de terreno, con las siguientes superficies. PRIMERA FRACCION: CINCUENTA Y OCHO HECTAREAS, CINCO MIL METROS CUADRADOS en condominio con Dolores Juárez, ubicada en el esquinero Sud-Este de un campo de mayor extensión. SEGUNDA FRACCION: DIEZ Y OCHO HECTAREAS SEIS MIL METROS CUADRADOS, en condominio indiviso con sus coherederos del campo citado. TERCERA FRACCION: CUARENTA Y TRES HECTAREAS, ubicadas en la parte Norte del campo, compuesto todo el derecho indiviso de CIENTO VEINTE HECTAREAS, UN MIL METROS CUADRADOS, comprendido dentro de los siguientes limites generales: al Norte, en parte con el mismo campo Ojo de Agua de Intihuasi y Juan de la Cruz Rivero; al Sud, con Santos Rivero y

Serapio Lucero y al Oeste, campo de Teodoro Medero; al Este, sucesión de Cruz Rivero.

Por intermedio de la Escritura Pública N° 62 de fecha 27 de Julio de 1977 al Sr. Juan Remigio Rivero, le venden, ceden y transfieren las Sras. RIVERO DE RIVERO; RIVERO DE MUÑOZ; RIVERO DE LEDEZMA y ROQUE ISABEL RIVERO, todos los derechos y acciones que les corresponden y ponen en posesión material al adquirente de la fracción de campo denominada DOCE DE OCTUBRE, que es a la vez parte del campo conocido con el nombre de OJO DE AGUA, del que el adquirente es también propietario. El campo está empadronado al N° 298 Receptoría Carolina. En fecha 3 de Marzo de 1978 por Escritura N° 29, Teófila Pilar Rivero de Coria y María Dominga Coria de Medero le confieren Poder General Amplio a Tomas Eladio Juárez, para que en sus nombres y representación puedan ejercitar los siguientes actos: administrar todos sus bienes raíces, muebles o semovientes, que actualmente tengan o que poseyeran en lo sucesivo, ya sea de su exclusiva propiedad o los que tengan en condominio con el mandatario, etc. El mencionado poder dio facultades al Sr. Tomas Eladio Juárez, quien en nombre de sus mandantes Sra. Teófila Pilar Rivero y la Sra. María Coria de Medero, y que con Escritura N° 126 de fecha 21 de Agosto de 1979, vende al Sr. Juan Remigio Rivero la totalidad de las porciones o derechos indivisos del inmueble ubicado en el paraje denominado "Ojo de Agua de Intihuasi" Partido de Carolina, Departamento Pringles de la Provincia de San Luis, siendo la superficie de la porción de la Sra. Rivero de Coria igual según titulo a TREINTA Y OCHO HECTAREAS y la porción indivisa de la Sra. CORTA DE MEDERO, según titulo es igual a TREINTA Y SIETE HECTAREAS, ambas totalizan SETENTA Y CINCO HECTAREAS y sus límites generales son: Norte: Dolores Juárez, Este Juan Remigio Rivero, Sud Fabriciana Rivero de Juárez, Oeste Joaquín Rivero,. Los dos derechos unidos forman un solo cuerpo, que en el plano de mensura y división, firmado por el agr. Manuel Héctor Capiello, e inscripto en Dirección Gral. de Geodesia y Catastro el N° 11183. Igualmente en nombre de sus mandantes, formaliza a favor del Señor Juan Remigio Rivero, CESION DE DERECHOS Y ACCIONES, sobre la porción que a sus representadas les corresponde dentro de

la PARCELA LETRA G del mismo plano que es el excedente en título, a fin de que el cesionario haga valer estos derechos y acciones, ante toda autoridad competente, inclusive bonificar el título, promoviendo las acciones del caso. Esta cesión es definitiva irrenunciable e irrevocable. La Sra. Rivero de Coria adquiere por compra que hizo siendo de igual estado a don Tomas Eladio Juárez, por escritura Numero trescientos sesenta y dos, el 26 de Noviembre de 1968 inscribiéndose en el Registro de la Propiedad el dominio a su nombre en el Tomo dos Ley 3236 de Pringles, Folio ciento cuarenta y cinco, numero doscientos ochenta y nueve, el 12 de marzo de 1969. El Sr Juárez lo obtuvo por adjudicación que se le hizo en el expte:"FRIAS DE JUAREZ, FERMIN - SUCESORIO" el cual tramito por el Juzgado Civil N°1 de la Primera Circunscripción Judicial de esta provincia, inscripto en el Registro de la Propiedad en el Tomo 19 de Pringles, Folio 457, N° 2612 el 8 de Julio de 1948, la Sra. Coria de Medero compro una parte indivisa a Tomas Eladio Juárez por escritura N°363, inscribiéndose el dominio a su nombre en el Registro de la Propiedad en el Tomo 1 Ley 3236 de Pringles, Folio 147, N° 290, el 12 de marzo de 1969. Asimismo se acompaña a esta demanda, el informe solicitado al Registro de la Propiedad Inmueble, de fecha 14 de Mayo de 1981, bajo el registro del N° 659 se detalla: "COPIA DE ASIENTO DEL TOMO CUATRO DE PRINGLES FOLIO DOSCIENTOS TREITA Y CUATRO NUMERO SEISCIENTOS CINCUENTA.- "Clase de Titulo: Venta.- Entrada N° 1226.- Tomo 72.- Folio 394 del Diario de Dominio.- Fecha 13 de Julio de 1971 Hora 9Inscripcion: Tomo 4 Pringles Folio 234 N° 650 fecha 29/7/1971.- ETRACTO DE TITULO: Escritura Numero 22 de Compra Venta: Autorizada por el Escribano Andrés Avelino Villegas en fecha 26 de Febrero de 1971.- Vendedor: Medardo Joaquín Rivero, casado en primeras nupcias con Doña Concepción Coria L. E. N° 3.197.892, domiciliado en el lugar denominado San Cayetano, Departamento Pringles de esta Provincia.- Comprador: JUAN REMIGIO RIVERO, casado en primeras nupcias con Doña Faustina Albornoz L.E. N° 6.780.038, domiciliado en Cañada Ancha, Partido de Carolina, Departamento Pringles de esta Provincia.- Inmueble a enajenar: un derecho indiviso sobre un campo ubicado en el lugar denominado "Ojo de Agua de Intihuasi, Partido de Carolina, Departamento

Pringles de esta Provincia, compuesto de tres fracciones con las siguientes superficies: Primera Fracción: 58 Hectáreas, 5000 Metros Cuadrados, en condominio con Dolores Juárez, ubicada en el esquinero Sud-Este de un campo de mayor extensión, Tercera Fracción: 43 Hectáreas, ubicada en la parte Norte del campo y Segunda Fracción: 18 Hectáreas, 6000 Metros Cuadrados, en condominio indiviso con sus coherederos; compuesto todo el derecho indiviso de 120 Hectáreas, 1000 Metros Cuadrados, con los siguientes limites generales: Norte, en parte con el mismo campo Ojo de Agua de Intihuasi; y Juan de la Cruz; Sud, con Santos Rivero y Serapio Lucero y al Oeste, campo de Teodoro Medero; Este, sucesión de Cruz Rivero.- Le corresponde: el derecho indiviso, por compra que hizo a Doña Gavina Juárez de Frías, por Escritura Pública N° 150 de fecha 22 de Julio de 1953, pasada ante el Registro del Escribano Jorge S. Botín, en ese entonces a cargo del Autorizante.- Inscripción de Dominio: Tomo 23 de Pringles Folio 469 Numero 2985 de fecha 7 de octubre de mil novecientos cincuenta y tres.- Precio Total y Convenido: Pesos Ley 18.188 Tres Mil Seiscientos pesos.- Firmando: A. Andrés Villegas.- Escribano Nacional.- Firmado: Marcos A. Arce Montiveros.- Director.- Hay un sello de este Registro de la Propiedad.- COPIA DE ASIENTO DEL TOMO CINCO DE PRINGLE FOLIO CUATROCIENTOS DOS NUMERO SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE.- En la Ciudad de San Luis a diez de octubre de mil novecientos trece, procedí a inscribir un testimonio de escritura que paso ante el Escribano Ricardo Encinas Ortiz el doce de septiembre último, por Partido El Totoral, Vende a ELADIO JUAREZ, casado en segundas nupcias y vecino del lugar llamado "Intihuasi" Partido de Carolina ambos de esta Provincia, dos fracciones de campo de pastoreo con cuanto contiene adherido al suelo, unos derechos y servidumbre, que posee ubicadas en el lugar denominado "Intihuasi", ya citado a inmediaciones de Cerros Largos, Partido de Carolina también citado y que se deslindan del modo. Primera Fracción: Compuesta de Trescientos Setenta metros y Nueve Hectáreas, Ocho Aéreas, y Veinte y Una Centiáreas, que lindan: por el oeste con campo de Teodoro Medero; por el Sud, con Santos Rivero y Serapio Lucero; por el Norte, en parte con segunda fracción de campo que deslindara en seguida y en parte con campo de Juan de la Cruz Rivero, faltándole

el título de la vendedora el rumbo Este de la fracción descripta.- Y Segunda fracción: compuesta de Noventa y Dos Hectáreas. Treinta y Cuatro Aéreas, Noventa y Nueve Centiáreas, que linda: por el Sud con la fracción antes deslindada y propiedad de Teodoro Medero; por el Oeste, con Pabla S. de Salazar; por el Norte con Ambrosio Rivero y por el Este, con el coheredero Juan de la Cruz Rivero.- Este inmueble es formado por los inscriptos a los Folios doscientos treinta y cuatro y trescientos cuarenta y cuatro, bajo los números seiscientos cuarenta y nueve y seiscientos ochenta y cinco de este tomo.-...A1 margen del presente asiento figuran las siguientes notas marginales que copiadas dicen así: San Luis Febrero 13 de 1948.- Del inmueble descripto en primer término se hicieron las siguientes adjudicaciones a Gavina Juárez de Frías, una superficie 18 Has 6.000 mis Ver T. 19 de Prírtgles en folios 355 y 359 Números 2591 y 2592.- Hay una firma ilegible.- San Luis Julio 8/48.- Del inmueble de 1° termino se adjudico a Tomas Eladio Juárez 75 Has Véase T. 19 de Pringles Folio 457 N°2612.

El actor ha poseído en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpidamente, de buena fe, hace más de treinta (30) años, a ciencia cierta treinta (35) años lo cual es conforme en un todo a lo prescripto en el CCCN.-

Asimismo, amén de la titularidad registral, de los padrones afectados de los demandados, éstos sobre las fracciones mensuradas en el plano adjunto, no han ejercido acto posesorio alguno.

Manifiesta que en el caso de autos son notorios y evidentes los hechos posesorios efectuados del accionante, tales como colocación de alambrados, construcciones, mejoras, construcción de una casa.

Que durante todo el tiempo de la posesión no hubo ni hay, acto o hecho que haya interrumpido ni tampoco objetado la posesión.

Que en las condiciones indicadas se fueron transmitiendo los usucapientes quienes ejercen posesión, en las mismas condiciones y precedente de aquellas a

través de un vínculo jurídico y sin vicio alguno, quedando unida a la posesión anterior.

Funda en derecho, cita jurisprudencia, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes.

En A.D. 6405049 se acompaña estudio de título.

En A.D. N° 7158530 obra contestación de oficio al Registro de la Propiedad Inmueble.

En A.D. N° 7281485 obra contestación de oficio de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.

En A.D. N° 7438135 obra contestación de oficio del Registro de Juicios Universales.

En A.D. N° 7463766 de fecha 2/07/2017 se provee demanda ordenando que se tramitará según las normas del proceso ordinario.

En A.D. N° 7893711 obra acta de notificación al Sr. Juan Remigio Rivero.

En A.D. N° 7965342 se presenta el Sr. Juan Remigio Rivero con el patrocinio letrado de la Dra. Marina Natalia Garcia Mat. 804 y viene a contestar demanda, allanándose de la misma, solicitando eximición de costas.

En A.D. N° 10687856 obra informe del actuario sobre la publicación de edictos, manifestando que los mismos se han publicado por el tiempo y ley, sin que hasta la fecha se haya presentado persona alguna reclamando derechos.

En A.D. N° 16439850 se ordena la apertura a prueba.

En A.D. N° 20967739 obra informe de la actuario, en la que manifiesta que se ha producido la siguiente prueba:

PRUEBA OFRECIDA POR LA PARTE ACTORA:

PRUEBA DOCUMENTAL: se tuvo presente en fecha 05/07/2021.

PRUEBA TESTIMONIAL:

CARLOS JAVIER FERNANDEZ: testimonio obrante en fecha 14/09/2021

CARLOS ALBERTO RIVERO, testimonio obrante en fecha 14/09/2021

ALBERTO SIMON ALBORNOZ: testimonio obrante en fecha 14/09/2021

JUAN CARLOS BARROSO: desistido en fecha 24/11/2022.

RAMON ANTONIO RIVERO: testimonio obrante en fecha 14/09/2021.

En A.D. N° 21133248 se clausura el periodo de pruebas, poniendo los autos a disposición de las partes para alegar.

En fecha 8/02/2024 se ordena pasar los presentes a dictar sentencia, dejándose sin efecto dicho pase en A.D. N° 25344665 en la que se dicta una medida para mejor proveer.

En fecha 28/11/2024 el Defensor oficial manifiesta que atento el allanamiento del demandado y habiéndose dado cumplimiento con la notificación correspondiente a los demandados, no corresponde su intervención.

En fecha 26/12/2024 se ordena pasar los presentes a Dictar Sentencia.

En fecha 31/07/2025 se dicta medida para mejor proveer, dejándose sin efecto el pase a dictar sentencia.

En A.D. N° 28379058 obra acta de constatación judicial.

Finalmente en fecha 1/10/2025 pasan los presentes a Dictar Sentencia.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde dictar sentencia en los términos del art. 163 CPC.

I.- Cuestión Preliminar. Ley aplicable

Que encontrándose la presente causa a estudio de la suscripta, teniendo en cuenta que el 1° de agosto de 2015 entro en vigencia el Código Civil y

Comercial de la Nación aprobado por la Ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que me ocupa.

Que el art. 7° del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario.

Que ambos principios (aplicación inmediata y retroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.

La norma transitoria relativa a la prescripción establece: “Modificación en los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”, esta norma evita los inconvenientes generados por el viejo art. 4051 CC.

Se ha decidido que, “como regla, el plazo de prescripción se rige por la ley vigente al momento en que comenzó a correr, por lo tanto no se aplican los nuevos plazos si los del Código de Vélez ya estaban vencidos al momento de la entrada en vigencia del CCyC”.

En consecuencia advierto que en la especie los actos posesorios en la que se funda la acción nacieron en el año 1971; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquel entonces, hoy derogada. (En este sentido KEMELMAJER DE CARLUCCI, A. LA LEY 02/6/2015, punto IV último párrafo; LORENZETTI, R.L., en “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” T. 1 pag. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; “Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado” Tit. Preliminar Libro I, Ed. INFOJUS; P. 23 sgtes; id.SCBA, Ac. 107.423).

Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los

artículos 4015 y 4016 del Código Civil, y que esa posesión se haya ejercido durante el plazo legal requerido.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 2384 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 es 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. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, consistente en: Documental: Plano 2/149/15 de fecha 10/10/2014, Escritura n° 62 de fecha 27/07/1977 en 4 fs, Escritura n° 22 de fecha 26/02/1971 en 3 fs, fotocopia Escritura n° 29 de fecha 03/03/1978 en 4 fs, Escritura n° 126 de fecha 21/08/1979 en 3 fs, Nota al Registro de la Propiedad Inmueble de fecha 14/05/1981 en 3 fs, Tramite n° 16-13713 del Registro de la Propiedad Inmueble en 7 fs, Solicitud de Certificados de Avalúo a la D.P.I.P. de fecha 31/05/2016, cuatro (4) Certificados de Avalúo: Documento: 1320/2016 1321/2016 1322/2016 1323/2016 en 2 fs, Tramite n° 295147 del Ministerio de Hacienda Publica en 2 fs, Tramite n° 303790/16 de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en 3 fs, Tramite n° 16-13714 del Registro de la Propiedad Inmueble en 5 fs, veinticuatro (24) Fotografías, cinco (5) Libres Deudas de la D.P.I.P., doscientos

setenta y dos (272) Impuestos Inmobiliarios, Beneficios de Contribución Especial en 7 fs, Solicitud de Padrones a la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro en 8 fs, Impuestos de Moratoria, seis (6) fotocopias de Estados de Deuda.

De la documental acompañada, surgen comprobantes de pago de impuesto inmobiliario que datan desde el año 1981, por lo que surge una fecha cierta traída por los aforos de rentas y aunque en la prescripción larga tales instrumentos no son indispensables sino secundarios como prueba, dan cuenta al menos de un animus... y posibilitan inferir el posible inicio de la posesión del accionante.

Es sabido que “El Juez debe ser estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden publico involucradas. Es un medio excepcional de adquisición de dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (CNCiv., Sala I, 11-8-98, L. L. 2000-B-238; sala H, 13-6-97, L.L. 1997—F-475; CNFed. CC, sala I, 30-6-89, L.L. 1990 A-58; CNCiv., sala G, 21-8-2009, “Gaitan, María A. c/ López, Arturo s/ posesión vicenal”).

Sobre el tema si bien la ley le acuerda a estas constancias alto valor probatorio al prescribir “Será especialmente considerado 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” pero no condiciona a admisibilidad de las acción si hay otras pruebas que en conjunto demuestren la posesión de veinte año publica y pacífica.

Ya no es un requisito indispensable (Conf. Marta Marcolín de Andorno: Prescripción adquisitiva (inmobiliaria y mobiliaria), 2ª ed, Zeus, Rosario, 1974: "Debe atribuirse carácter complementario y corroborante de la posesión el pago del impuesto del inmueble que se pretende usucapir. ... no puede ser considerado requisito sine qua non para la procedencia de la acción" (p. 115), y en la actualidad los tribunales, con acierto, afirman que esa expresión significa que "si bien es importante acreditarlo a los fines de la prueba, su omisión no es una

condición esencial que obste a la procedencia de la acción"(Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 12 febrero 1981, "Oroño C.R. c/ Sánchez", Zeus, T. 23, R - 4 (1858)...., insistiendo en que "la ley 14.159 no impone la necesidad de acreditar el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble como condición para que la acción pueda prosperar, sino que se limita a mencionar el hecho como una prueba que será especialmente considerada" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 11 marzo 1981, "Ghiringhelli, A. c/ Ricci, P. y otros", Zeus, T. 23, R - 46 (2097); y que "el pago de impuestos que gravan el inmueble motivante de la usucapión ha pasado a revestir la condición de prueba privilegiada en atención a la especial relevancia que le otorga la ley civil" (Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 2ª, 26 noviembre 1986, "Neme, Alejandra y Neme, Carmen", Zeus, T. 45, R - 23 (8465). Pero, "como el pago ha dejado de ser condición indispensable para que la acción de usucapión pueda prosperar, es evidente que el poseedor puede lograr un pronunciamiento favorable aunque se haya abstenido de abonar los impuestos durante todo el lapso de la posesión, siempre y cuando por otros medios acredite fehacientemente la concurrencia de los presupuestos a que la ley ha condicionado la producción del efecto adquisitivo de la posesión" (Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4ª, 22 febrero 1991, "Gil, Graciela", Zeus, T. 56, R - 30 (13.033); razón por la cual un tribunal de la Capital Federal ha sostenido que: "Excluida la prueba consistente en el pago de las cargas fiscales ello no impide declarar operada la transmisión del dominio por usucapión, si la restante prueba documental y de testigos permite formar convicción al respecto (Cam. Civil Capital, sala E, 25 septiembre 1978, "Sommers, Bernardo A. c/ Herbst, Carlos", E.D. 82-695 (caso 31.888).

<http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artpagodeimpuestosusucapion>. EL PAGO DE IMPUESTOS Y LA USUCAPIÓN por Luis Moisset de Espanés Zeus, T. 74, J-331.

Que quien pretende usucapir debe probar de modo convincente los extremos requeridos por la ley, es decir el corpus y el animus por el tiempo exigido; que la actora invoca para probar la existencia de actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego por ella misma.

Al respecto ha dicho la doctrina: *“Luego, ello nos lleva a interrogarnos, para qué sirve entonces hacer una cesión de derechos posesorios si estos se derivan de la posesión misma, bastaría hacer simplemente la tradición para adquirir la posesión y consecuentemente como efectos de la misma obtendrían esos derechos. Lo que sucede es que: si obtiene la cosa y empieza a poseerla, va a querer hacer valer principalmente dos de esos derechos: las acciones posesorias y la posibilidad de usucapir, los cuales necesitan o exigen cierto tiempo en la posesión, que a veces no es fácil conseguir por sí solo, sino sumando la posesión, que sobre la cosa, tenía el anterior poseedor, (lo que llamamos Accesión de Posesiones). Esos son los derechos posesorios entonces objeto de este contrato.*

Según acta de constatación judicial obrante en actuación N° 28979058 de fecha 28/08/2025 llevada a cabo por el Oficial de Justicia

de fecha 9/05/2023 llevada a cabo por la Oficial de Justicia con jurisprudencia en la localidad de La Toma, manifiesta que “el ingreso al inmueble por el sector Oeste del plano mencionado en el oficio, el ingreso se realizó por tranquera. Acto seguido se constata desde el punto 1 al Punto..., perímetro cerrado con alambre de seis hilos y postes de acacias de vieja data. En el recorrido se observa pirca en buen estado de conservación, colinda con la Flia. Medero; SECTOR SUR: Punto 8 al punto 5 todo el perímetro cerrado con alambre de seis hilos, postes de acacias y varillas. Colindante: Albornoz Hugo; Sector Este: Punto 5 al 2: cerrado con 300 metros de pirca aproximadamente el resto cerrado con alambre con 6 hilos, 250 metros antes de llegar al punto 2 falta cerrar, colindantes con Jorge Remigio Rivero y Juan Cancio Juárez y Rosario Becerra. Sector Norte: Esta cerrado con pirca en buen estado de conservación que va del punto 2 al punto 1 del plano. Colindantes: Oscar Alberto Rivero, Constancio Rivero. En el sector Norte se observa río que cruza el inmueble y un pequeño arroyo que conecta con el río, se observa construcción de una vivienda de ladrillo y cemento, techo de losa. Manifiesta Rivero que comenzó a construirla en el año 2017. Está compuesta por cocina, 2 habitaciones y baño, no tiene luz eléctrica porque no llega el servicio de luz, dentro de la misma se observa habitable,

cocina de leña, mesada, enseres de cocina (ollas, platos, cubiertos), mesa de madera y caño 6 sillas, farol a gas, cama, herramientas varias. A cien metros aproximadamente de la vivienda se observan corrales en la cantidad de cinco que utiliza para el ganado, continuando con el recorrido se observan caballos: 1 caballo, 4 yeguas y 2 potrillos, se observan vacas, vaquillonas, novillos, terneros, terneras, en un número considerable. Manifiesta Rivero que de acuerdo a la acta de vacunación tiene (144 animales vacunos). El inmueble es pedregoso, con lomadas, pasto natural, plantación de acacias y álamos, sauce. Se utiliza para el cultivo, si lo utiliza según expone Rivero para Hacienda. El recorrido se realizó en caballo por el transcurso de dos horas y media, de manera pacífica y que ningún tercero interrumpiera alegando algún derecho en el inmueble. Adjunta fotografías.

Este medio de prueba se requiere a efectos de que se pueda verificar el estado de ocupación y las condiciones de habitabilidad del inmueble, y de esta forma constatar la realización de actos posesorios, pues éstos representan uno de los extremos más importantes en el ámbito de la adquisición de la posesión.

Es factible destacar que la constatación realizada, puede llegar a acreditar la posesión, pero no proporciona indicios sobre la antigüedad de la ocupación.

En las declaraciones testimoniales de los Sres. Carlos Javier Fernández, Carlos Alberto Rivero, Alberto Simón Albornoz y Ramón Antonio Rivero son coincidentes en manifestar que conocen el inmueble, que es habitado por el actor, que lo utiliza para siembra, que ha hecho una casa nueva y que tiene todo alambrado y en condiciones. Que la ocupación del actor es pacífica e ininterrumpida.

En el análisis de las declaraciones rendidas, es necesario resaltar que la valoración de la prueba testimonial y su fuerza probatoria debe apreciarse según las reglas de la sana crítica, procurando desentrañar el mérito o la inconsistencia de la declaración con las demás circunstancias de la causa que corroboren o disminuyan su fuerza, observando igualmente la calidad de los testigos.-

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha realizado diversos y numerosos actos materiales en el inmueble, que acreditan 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, comportando 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. 4015 del Código Civil Velezano, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

La doctrina ha manifestando que “El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción de trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzando en su derecho, estimulando su trabajo”. Prescripción Adquisitiva- Claudio Kiper-Mariano C. Otero-Rubinzal-Culzoni-Edi. 2017-pag.15.-

Con relación a las costas, corresponde sean impuestas por su orden.-

Por lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada;

FALLO: 1) HACER LUGAR a la demanda en todas sus partes declarando que el **SR. JOSÉ CAYETANO RIVERO D.N.I. N° 12.394.122**, ha adquirido por posesión Veinteañal el inmueble ubicado en Ojo de Agua Inti Huasi, Departamento Pringles, Partido Rosario, Padrón N° 1780 y 1781, Inscripción de Dominio T° 4 (Ley 3236) Pringles- F° 234, N° 650, Padrón N° 1781 y 1785, Inscripción de Dominio T° 5 Pringles, F° 402 y 405, N° 699 y Padrón N° 1782 y 1786, inscripción de dominio T° 13 (Ley 3236) Pringles F° 54, N° 8647, todos con receptoría Carolina, correspondiente al Plano N° 2/149/15 confeccionado por el Agrimensor Víctor D. Rivero, Parcela 2. Mide del punto 1-2: 1.013,54 metros, punto 2-3: 1113,09 metros, puntos 3-4: 213,27 metros, puntos 4-5: 1508,94 metros, puntos 5-6: 881,72 metros, puntos 6-7: 311,95 metros, puntos 7-8: 463,87 metros, puntos 8-9: 42,92 metros, puntos 9-1: 2367,73 metros totalizando una superficie de

TRESCIENTAS CUATRO HECTAREAS, OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO CON DIEZ METROS CUADRADOS (304 Has. 8551,10 m²), con los siguientes limites: Norte: Arroyo de la Carpa y padrón N° 38 de receptoría Carolina, a nombre de Rivero Oscar Alberto D.N.I. N° 13.015.046 y Rivero Constancio Guillermo. Sur: Padrón N° 1783 de receptoría Carolina a nombre de Juárez de Frías Gabina y padrón N° 1784 de receptoría Carolina a nombre de Juárez de Frías Gabina. Este: Padrón N° 924271 de receptoría Carolina a nombre de Juárez Juan Cancio L.E. N° 6.791.911 y Becerra Rosario L.C. N° 15.891.183 y padrón N° 1930 de receptoría Carolina a nombre de Rivero José Remigio D.N.I. N° 12.394.107. Oeste: Padrón N° 587 de receptoría Carolina, a nombre de Areco de Medero Magdalena y Gómez Zacarías Antonio D.N.I. N° 6.804.732, padrones N° 583 y 584 de receptoría Carolina a nombre de Medero de Rivero Eustaquia.

2) Mandando a 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.

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. y C. A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; líbrese mandamiento al oficial de Justicia 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.

4) Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

5) Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales acrediten en autos su condición tributaria.-

Notifíquese personalmente o por cédula. Regístrese. Protocolícese. Oportunamente Archívese.-

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Geraldina Inés Ibáñez,
Juez en lo Civil, Comercial y Ambiental del Juzgado N° 2 de la ciudad de San Luis.-*