

Poder Judicial San Luis

EXP 352320/19

"MERLO JOSE ALBERTO C/ OSORIO FRANCISCO CARACCILO S/
POSESIÓN"

**SAN LUIS, CINCO DE JUNIO DE DOS MIL
VEINTICUATRO**

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: "MERLO JOSE ALBERTO C/ OSORIO FRANCISCO CARACCILO S/ POSESION", EXPTE. N° 352320/19, traídos a mi despacho para dictar sentencia, y del examen de los mismos;

RESULTA: Que en actuación N° 13127923 de fecha 03/12/2019 se presenta el Sr. JOSE ALBERTO MERLO, DNI N° 13.754.966, con domicilio en calle Rivadavia 1030 de la ciudad de San Luis, a través de su apoderada la Dra. Jessica Becerra Morán, promoviendo demanda ordinaria de posesión veinteañal del inmueble individualizado como PARCELA 3 en el Plano de Mensura N° 1-535- 17 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca, ubicado en el Departamento de Juan Martín Pueyrredón, Partido Chorrillo, lugar Av. El Portezuelo S/N, Las Chacras, Juana Koslay de la Provincia de San Luís, con las siguientes medidas perimetrales: Línea 1-2: 362,47 m; 2-3: 9,33 m; 3-4: 18,89 m; 4-5: 51,16 m; 5-6: 401,19 m; 6-1: 52,90 m, lo que hace una superficie de 2 ha 0590,36 m², con los siguientes límites: NORTE, OESTE y SUR: Francisco Caracciolo Osorio; ESTE: Av. El Portezuelo; conforme al citado plano de mensura, informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad, estudio de dominio de acuerdo a lo dispuesto por el art. 908 inc. b) del CPCC y Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal que se adjuntan

Poder Judicial San Luis

en archivo digital, la posesión en cuestión afecta parcialmente al inmueble con Dominio T. 34 de Capital, F.292, N° 5408 bis Insc. 3ra con Padrón N° 3704 de Capital, a nombre de Francisco Caracciolo Osorio.

Refiere que promueve esta demanda contra FRANCISCO CARACCIOLO OSORIO (sin datos personales) y/o contra sus SUCESTORES y/o CUALQUIER OTRA PERSONA QUE SE CONSIDERE CON DERECHO sobre este bien.-

Manifiesta que el actor es poseedor “animus domini” de este inmueble, que se identifica como Parcela 3 en el Plano de Mensura N° 1-535-17, de hace mucho más de 20 años, señalando que con fecha 30/07/2014 se llevo a cabo un CONTRATO DE CESION DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS que se adjunta en archivo digital, mediante el cual el Sr. ANTONIO PEREZ, DNI N° 5.266.100, con domicilio en Av. El Portezuelo s/n Las Chacras, Juana Koslay de ésta Provincia, CEDE Y TRANSFIERE al Sr. Orlando Reynaldo Merlo padre de mi mandante, conjuntamente con otras personas allí individualizadas, actuando el actor como su apoderado con facultades pos morten, todos los derechos y acciones posesorias y/o hereditarias y/o de cualquier otro origen o causa, sobre el inmueble identificado como PARCELA 1092 en el Plano de Mensura N° 1-79-14 confeccionado por el Ing. Agrim. Mario Francisco Ledesma que se adjunta en archivo digital, ubicado en Av. El Portezuelo, Las Chacras, Juana Koslay, Partido Chorrillo, Dpto. Juan Martin Pueyrredón de esta Provincia, con una superficie de 3 ha 9880,93 m2. Dicha CESION a favor del padre del actor y de la Sra. Teodosia del Carmen Guerrero, fue en PAGO de las costas y gastos originados, realizados y condenados en los juicios

Poder Judicial San Luis

caratulados “GUERRERO VDA. DE MEDERO TEODOSIA DEL CARMEN y OTRO c/ PEREZ ANTONIO y OTROS-REIVINDICACION – DAÑOS Y PERJUICIOS – NULIDAD Expte. N° 7947/5 e “INCIDENTE DE REDARGUCION DE FALSEDAD EN AUTOS CARATULADOS: GUERRERO VDA. DE MEDERO TEODOSIA DEL CARMEN, MEDERO NATALIA c/ PEREZ ANTONIO y OTROS-REIVINDICACION-DAÑOS Y PERJUICIOS-NULIDAD” Expte. N° ICM 1206/6 que se tramitaron por ante el Juzgado Civil N° 1 de la ciudad de San Luis.

Expresa que el cedente Sr Antonio Pérez realiza esta cesión, por ser poseedor de este bien, teniendo la posesión pública, pacífica y continuada por mucho más de 20 años sobre un bien de mayor extensión del cual se desprende la superficie cedida en pago. Se adjunta en archivo digital el Poder de Administración otorgado por el padre del actor a su favor, mediante Escritura N° 33 de fecha 18/04/1997 por ante el Escribano Isaac Aljanati, Titular del Registro Notarial N° 27 de San Luis.-

Aduce que el actor con los demás cesionarios, ordenaron el Plano de Mensura N° 1-79-14 confeccionado por el Ing. Agrim. Mario Francisco Ledesma, conforme a lo convenido con el Sr. Pérez, en base al cual se formalizó la citada cesión. Así también se deslindó esta superficie cedida mediante un alambrado perimetral, siguiéndose las reglas que son de estilo para ello. Se adjunta en archivo digital el recibo de fecha 15/8/2014 firmado por el Sr. Antonio Nicolás Pérez DNI N° 23.483.871 por el pago de \$ 18.000 hecho por mi mandante y los demás cesionarios, por los trabajos realizados de apertura de picada, corte de postes y el alambrado de cinco hilos para el cierre de dicha parcela. En este plano el actor

Poder Judicial San Luis

obra en nombre propio, por su propio interés, toda vez que habiendo fallecido su padre es continuador de la posesión que este tenía de conformidad al art. 1901 CCCN "Unión de posesiones. El heredero continua la posesión de su causante.-...".- Se acredita el fallecimiento de Orlando Reynaldo Merlo y el vínculo del actor en su condición de hijo, con la partida de defunción y nacimiento que se adjuntan en archivo digital.

Afirma que con fecha 21/11/2017 se formalizo el CONTRATO DE CESION DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS que se adjunta en archivo digital, mediante el cual la Sra. Teodosia del Carmen Guerrero le CEDE Y TRANSFIERE al actor JOSE ALBERTO MERLO, todos los derechos y acciones posesorias y/o hereditarias equivalente a una cuarta parte de la superficie total e indivisa del inmueble identificado como PARCELA 1092 en el Plano de Mensura N° 1-79-14, al que se hace referencia . Con fecha 5/12/2017 se formalizo un CONVENIO DE DIVISION DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS INDIVISAS entre el actor JOSE ALBERTO MERLO y los demás poseedores indivisos Sres. JUAN CARLOS LUCERO DNI N° 6.809.433 y JESSICA MIJAI REBECA BECERRA MORAN DNI N° 26.388.797, de la Parcela 1092 de la Mensura N° 1-79-14. En la Clausula Segunda se acordó ubicar la parte correspondiente al actor, dos cuartas partes, al costado Norte de la citada Parcela; y el derecho correspondiente a BECERRA MORAN se ubico al costado Sur; y al medio de los citados derechos, se ubico el derecho de LUCERO, estableciéndose en la Clausula Tercera, que a los efectos de llevar a cabo dicha división en la forma antes detallada y acordada, cada parte debía ordenar la confección de su respectivo plano de mensura. Ello

Poder Judicial San Luis

origino en lo que respecta al actor, el Plano de Mensura N° 1-535-17 cuya PARCELA 3 grafica y mensura su derecho resultante de la citada división, en base al cual se promueve este juicio de posesión.

Sostiene que es continuador de la posesión que originalmente adquirió su padre, en virtud a lo dispuesto por el art. 1901 primera parte del CCCN, como heredero de su padre “Unión de posesiones. El heredero continua la posesión de su causante.-...”.-Pero además es continuador de la posesión que tenia originalmente el cedente Sr. Antonio Pérez, en virtud a lo dispuesto por el citado art. 1901 en el segundo parrafo del CCCN “...El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras.-

Continúa su extenso relato de los hechos, a los que me remito en honor al principio brevitatís causae, funda en derecho su pretensión, ofreciendo prueba y solicitando que se declare adquirida la posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción, con costas.-

En Actuación N° 13716916, el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales presta conformidad a las tasas obladas en autos.-

En actuación de fecha 08/06/2020 se libra oficio a Secretaría Electoral informando el 31/08/2020 que el Sr. Francisco Caracciolo Osorio no se encuentra inscripto en el sistema de gestión electoral.

En actuación N° 15707823 de fecha 17/02/2021 se tiene por promovida demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra FRANCISCO CARACCILO OSORIO (cuyos datos personales no obran en los registros pertinentes, conforme da cuenta los informes agregados a la causa) y/o contra sus SUCESORES y/o CUALQUIER OTRA PERSONA QUE SE CONSIDERE CON

Poder Judicial San Luis

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 el mismo proveído se ordena, además, la publicación de edictos por el término de dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de los de mayor circulación en la ciudad, de conformidad con lo establecido en los arts. 911 y 912 del C.P.C.C., emplazando a toda persona que se considere con derecho al inmueble a usucapir, bajo apercibimiento de que en caso de incomparecencia de los citados se designará al Sr. Defensor de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343 del C.P.C.C., segundo párrafo.-

En actuación de fecha 30/04/2021 luce mandamiento del oficial de justicia de colocación de cartel conforme se ordenara en fecha 17/02/2021. Se adjuntan fotografías.

En actuación de fecha 30/06/2021 se acompañan las publicaciones de edictos informando Secretaria en actuación de fecha 06/07/2021

En actuación de fecha 05/08/2021 contesta el 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 actuación de fecha 26/08/2021 obra acta de inspección judicial efectuada por Secretaría del Juzgado

En actuación de fecha 29/09/2021 obra oficio diligenciado ante el Registro de la Propiedad Inmueble respecto a la anotación de

Poder Judicial San Luis

litis y en actuación de fecha 05/10/2021 se acompaña oficio al Municipio de Juana Koslay para la exhibición de edictos.

En actuación de fecha 15/12/2021 se ordena la apertura a prueba y se provee la prueba ofrecida por la parte actora, llevándose a cabo la audiencia de vista de causa en fecha 09/06/2022.

En actuación de fecha 03/09/2022 se corre vista al Defensor quien manifiesta que respecto de la procedencia de la pretensión instaurada en autos, no formula objeciones legales

En actuación de fecha 25/10/2022 obra informe de Secretaría sobre la prueba producida del que surge: “Documental: Que se tuvo presente en actuación de fecha 15/12/2021 Testimonial: MIGUEL ANGEL GOMEZ, DNI N° 29.522.408: obra en audiencia de vista de causa de fecha 11/05/2022 firmada el 09/06/2022 VÍCTOR ALEJANDRO GIMÉNEZ, DNI N° 26.930653: obra en audiencia de vista de causa de fecha 11/05/2022 firmada el 09/06/2022 ARIA FERNANDA MEDERO DNI N° 29.936.508: Se tuvo presente el desistimiento formulado por la parte actora en audiencia de vista de causa”, ampliado el 09/11/2022 diciendo que “informo que en actuación N° 17290327 obra acta de inspección ocular realizada el 26/08/2021”

En actuación de fecha 24/11/2022 se clausura el periodo de prueba, se ponen autos para alegar, agregando alegato de parte actora en actuación de fecha 21/12/202.

En fecha 05/12/2023 se llama autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y en cuyo mérito ha venido la causa a despacho para dictar sentencia definitiva.-

Y CONSIDERANDO: De manera preliminar corresponde referir que no obstante la vigencia del nuevo Código Civil y

Poder Judicial San Luis

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 N° 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 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

Poder Judicial San Luis

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...".-

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

Poder Judicial San Luis

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, SPLL, 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, SPLL, 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

Poder Judicial San Luis

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 Usucapición’, 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, págs. 329/330).-

En el caso concreto de autos, tenemos así la declaración de los testigos: Giménez Víctor Alejandro; Miguel Angel Gómez, 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 varios años, (9 o 10 años) y que con anterioridad era del Sr. Pérez. Afirmer también que el campo se encuentra cerrado con alambre perimetral.

Es importante destacar, entonces, que tales testimonios han sido aportados por vecinos de la zona del inmueble que se pretende usucapir que conocen la propiedad objeto de la usucapición y también al accionante como así mismo al anterior poseedor -

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 Usucapición’, 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) del la Ley 14.159).-

Precisamente en el presente caso la accionante acompaña

Poder Judicial San Luis

certificado de libre deuda al 30/11/2019 con fecha de emisión 01/11/2019.

En cuanto a la prueba documental presentada, acompañadas con la demanda en archivo digital y originales que son las señaladas en los Puntos 1 al 24 inclusive; y las Documentales señaladas desde el Punto 25 al 57 que son aquellas cuyos originales en soporte papel obran presentadas como prueba en el juicio caratulado: "PEREZ ANTONIO C/OSORIO CARACCIOLO, SUAREZ DE OSORIO MAGDALENA s/ POSESION" Expte N° 331326/18 radicado en el Juzgado Civil N° 4 de esta Ciudad, habiéndose acompañado copias de las mismas certificadas por la Secretaria de dicho Juzgado, conforme a lo ordenado en autos por U.S..-

CONTRATO DE CESION DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS de fecha 30/07/2014 el Sr. ANTONIO PEREZ, DNI N° 5.266.100, con domicilio en Av. El Portezuelo s/n Las Chacras, Juana Koslay de ésta Provincia, CEDE Y TRANSFIERE al Sr. Orlando Reynaldo Merlo padre del actor , entre otras personas allí individualizadas, siendo el actor su apoderado con facultades pos morten, todos los derechos y acciones posesorias y/o hereditarias y/o de cualquier otro origen o causa, sobre el inmueble identificado como PARCELA 1092 en el Plano de Mensura N° 1-79-14 confeccionado por el Ing. Agrim. Mario Francisco Ledesma, ubicado en Av. El Portezuelo, Las Chacras, Juana Koslay, Partido Chorrillo, Dpto. Juan Martin Pueyrredón de esta Provincia, con una superficie de 3 ha 9880,93 m2. Dicha CESION a favor del padre del actor y de la Sra. Teodosia del Carmen Guerrero, fue en PAGO de las costas y gastos originados, realizados y condenados en los juicios caratulados "GUERRERO VDA. DE MEDERO TEODOSIA DEL

Poder Judicial San Luis

CARMEN y OTRO c/ PEREZ ANTONIO y OTROS-REIVINDICACIÓN-DAÑOS Y PERJUICIOS-NULIDAD” Expte. N° 7947/5 e “INCIDENTE DE REDARGUCION DE FALSEDAD EN AUTOS CARATULADOS: GUERRERO VDA. DE MEDERO TEODOSIA DEL CARMEN, MEDERO NATALIA c/ PEREZ ANTONIO y OTROS-REIVINDICACION-DAÑOS Y PERJUICIOS-NULIDAD” Expte. N° ICM 1206/6 que se tramitaron por ante el Juzgado Civil N° 1 de la ciudad de San Luis. El cedente Sr Antonio Pérez realizo esta cesión, por ser poseedor de este bien, teniendo la posesión pública, pacífica y continuada por mucho más de 20 años sobre un bien de mayor extensión del cual se desprende la superficie cedida en pago.

Plano de mensura N 1/79/14 de fecha 09/05/14 confeccionado por el Ing. Agrim. Mario Francisco Ledesma, en base al cual se formalizo la citada cesión. También se deslindó esta superficie cedida con un alambrado perimetral, siguiéndose las reglas que son de estilo para ello. Acompaña recibos de pago por el trabajo encomendado, realizado por el Sr. Antonio Nicolás Pérez DNI N° 23.483.871 a quien se le pago la suma de \$ 18.000 por este trabajo conforme al recibo de fecha 15/8/2014, pago efectuado por el actor y los demás cesionarios. Estos trabajos consistieron en apertura de picada, corte de postes y el alambrado de cinco hilos para el cierre de dicha parcela.

Cesión de derechos y acciones posesorias , de fecha 21/11/2017, mediante el cual la cesionaria Sra. Teodosia del Carmen Guerrero le CEDE Y TRANSFIERE al actor JOSE ALBERTO MERLO, todos los derechos y acciones posesorias y/o hereditarias equivalente a una cuarta parte de la superficie total e

Poder Judicial San Luis

indivisa del inmueble identificado como PARCELA 1092 en el Plano de Mensura N° 1-79-14, antes citado.

CONVENIO DE DIVISION DE DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS INDIVISAS de fecha 05/12/2021, entre el actor JOSE ALBERTO MERLO y los demás poseedores indivisos Sres. JUAN CARLOS LUCERO DNI N° 6.809.433 y JESSICA MIJAI REBECA BECERRA MORAN DNI N° 26.388.797, de la Parcela 1092 de la Mensura N° 1-79-14. En la Clausula Segunda se acordó ubicar la parte correspondiente al actor, dos cuartas partes, al costado Norte de la citada Parcela; y el derecho correspondiente a BECERRA MORAN se ubico al costado Sur; y al medio de los citados derechos, se ubico el derecho de LUCERO, estableciéndose en la Clausula Tercera, que a los efectos de llevar a cabo dicha división en la forma antes detallada y acordada, cada parte debía ordenar la confección de su respectivo plano de mensura.

Plano de Mensura N° 1-535-17 cuya PARCELA 3 grafica y mensura su derecho resultante de la citada división, en base al cual se promueve este juicio de posesión.

De la documental señalada, se desprende que el actor es continuador de la posesión que originalmente adquirió su padre; el que además es continuador de la posesión, en una mayor proporción, que tenia originalmente el cedente Sr. Antonio Pérez. Respecto a este {ultimo en fecha 16/06/2023 s eha dictado sentencia en autos PEREZ ANTONIO C/ OSORIO FRANCISCO CARACCIOLO, SUAREZ DE OSORIO MAGDALENA S/ POSESION", EXPTE N° 331326/18" haciendo lugar a la demanda incoada.

Considero que con la documental descripta queda

Poder Judicial San Luis

demostrado el vínculo o nexo entre las posesiones y por lo tanto se unen entre sí, por derivar inmediatamente de las otras, observándose así la “unión de posesiones” que

En cuanto a la inspección judicial, que luce en actuación de fecha 26/08/2021, Secretaría del Juzgado informa que procedió a constatar el inmueble objeto del presente juicio, “el cual consta de un predio el cual tiene su entrada frente a la Av. De El Portezuelo, se encuentra cerrado perimetralmente por completo. Dicho terreno es de grandes dimensiones, consta de casi dos hectáreas, se encuentra limpio, y el terreno ha sido emparejado. Asimismo, el Sr. Merlo hace saber que pudo hacerlo limpiar pero que no se le encuentra permitido desmontar, la Dra. Becerra Moran hace saber que para desmontar es necesario tener la titularidad del inmueble. – Actualmente se encuentran personas trabajando, llevando a cabo cimientos de una casa que será construida en la parte del frente del terreno. A continuación se procedió a tomar fotografías del lugar las cuales se adjuntan “

Todo lo relatado por Secretaría coincide con las características descriptas como “observaciones” en el plano de mensura N° 1/535/17 que tengo a la vista en el que se individualiza el inmueble objeto del presente litigio.-

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

Poder Judicial San Luis

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).-

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la actora ha realizado diversos 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 lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

Conforme lo manifiesta el propio actor en su demanda, pretende unir el tiempo de su posesión a la de sus antecesores, la que data de años anteriores a la fecha de interposición de la demanda, circunstancia que ha sido acreditada en autos con las escrituras de cesión correspondientes y el estudio de título respecto del inmueble cuya posesión pretende con la presente acción.

Asimismo, “...debe existir un vínculo jurídico entre ambos poseedores, ya que no basta la mera sucesión cronológica entre ambas posesiones; es menester que la transmisión se haya efectuado a través de un vínculo jurídico válido entre los dos poseedores, que justifique la accesión...” Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal- Culzoni, pag. 211.-

En consecuencia, corresponde concluir que en autos

Poder Judicial San Luis

se encuentra acreditada la posesión argüida, por el tiempo exigido por ley y que la misma ha sido ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con animus dominus.-

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.).-

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.;

FALLO: 1º) Haciendo lugar a la demanda y en su mérito declarando que el Sr. JOSE ALBERTO MERLO, DNI N° 13.754.966, con domicilio en calle Rivadavia 1030 de la ciudad de San Luis, ha adquirido por prescripción Adquisitiva la titularidad de dominio del inmueble individualizado como PARCELA 3 en el Plano de Mensura N° 1-535- 17 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca, ubicado en el Departamento de Juan Martín Pueyrredón, Partido Chorrillo, lugar Av. El Portezuelo S/N, Las Chacras, Juana Koslay de la Provincia de San Luís, con las siguientes medidas perimetrales: Línea 1-2: 362,47 m; 2-3: 9,33 m; 3-4: 18,89 m; 4-5: 51,16 m; 5-6: 401,19 m; 6-1: 52,90 m, lo que hace una superficie de 2 ha 0590,36 m², con los siguientes límites: NORTE, OESTE y SUR: Francisco Caracciolo Osorio; ESTE: Av. El Portezuelo; conforme al citado plano de mensura, informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad, estudio de dominio

Poder Judicial San Luis

de acuerdo a lo dispuesto por el art. 908 inc. b) del CPCC y Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal que se adjuntan en archivo digital, la posesión en cuestión afecta parcialmente al inmueble con Dominio T. 34 de Capital, F.292, N° 5408 bis Insc. 3ra con Padrón N° 3704 de Capital, a nombre de Francisco Caracciolo Osorio.

2º) 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.-

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

A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; 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.-

4º) Costas en el orden causado (art. 71º y cc. del C.P.C. y C.).-

5º) 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.

Poder Judicial San Luis

**RESGISTRESE. Y OPORTUNAMENTE
ARCHIVESE.-**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. GABRIELA NATALIA RAMOSCA, Jueza Provisoria del Juzgado Civil Comercial y Ambiental N° 4 de la ciudad de San Luis, no siendo necesaria la firma manuscrita (Art. 9 Acuerdo N° 61/2017 del S.T.J.).