

JUZGADO CIVIL, COMERCIAL, AMBIENTAL Y LABORAL DE LA TERCERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL CON ASIENTO EN CONCARAN, SAN LUIS.-

EXP 329622/18

"COOPERATIVA TELEFONICA Y OTROS SERVICIOS PUBLICOS ASISTENCIALES EDUCATIVOS, VIVIENDA, CREDITO Y CONSUMO TILISARAO LIMITADA C/ QUIEN SE CONSIDEREN CON DERECHOS S/ POSESION VEINTEÑAL "ORALIDAD-INICIAL""

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO OCHO

Concarán, San Luis, tres de julio de dos mil veintiséis.

VISTOS: Los presentes autos caratulados "COOPERATIVA TELEFONICA Y OTROS SERVICIOS PUBLICOS ASISTENCIALES EDUCATIVOS, VIVIENDA, CREDITO Y CONSUMO TILISARAO LIMITADA C/ QUIEN SE CONSIDEREN CON DERECHOS S/ POSESION VEINTEÑAL "ORALIDAD-INICIAL" EXP 329622/18, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que en fecha 21/10/2018 se presenta el Dr. Darío Fernando Palma en representación de la Sra. Carmen Gregoria Lucero, D.N.I. N° 12.185.125, con el objeto de promover formal demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio en contra de quien se considere con derecho, tendiente a obtener título suficiente, respecto del inmueble ubicado en Ruta Provincial N°55 de la localidad de Tilisarao, departamento Chacabuco, provincia de San Luis, se individualiza como "Parcela 13" en el plano de mensura N°4/165/17 de fecha 31/07/2017, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Sebastián Mesa Surroca, limita al NORTE con el Sr. Lorenzo Lucero, Padrón 2543, Receptoría Tilisarao, plano 4-14-02; al SUR no se localiza padrón colindante, plano 4-56-87; al OESTE con el Sr. José Luis Chiavassa, Padrón 969645, Receptoría Tilisarao, Parcela 19, Plano 4-162-16; al ESTE con Ruta Provincial N° 55; y también al ESTE no se localiza padrón colindante. El inmueble objeto de juicio

cuenta con una superficie de CINCO MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS CON CATORCE CENTÍMETROS CUADRADOS (5800, 014 m²), contando con las siguientes medidas lineales: NORTE: 199,30m; SUR: 181,90m; OESTE: 154,26m; ESTE: 24,24m (limitando con la Ruta Provincial N° 55) y 134.57 m (limitando con padrón colindante no localizado. Con una superficie total del inmueble objeto de litis de dos hectáreas, cuatrocientos siete metros cuadrados y veintiocho centímetros cuadrados (2 Has. 407,28 mts²). Tal superficie del inmueble así individualizado afecta parcialmente al Padrón N° 2543. Receptoría Tilisarao, sin inscripción de dominio a nombre de Lorenzo Lucero, con una superficie de 13 Has. 1810,00 mts².

Relata hechos: "El inmueble objeto de autos fue adquirido por el Sr. Lorenzo Lucero L.E. 6.775.609, durante la década de 1950, realizándose la transacción por acuerdo de palabra, tomando posesión del mismo y comportándose como poseedor a partir de ese momento. El 29 de marzo de 1974, el Sr. Lorenzo Lucero formaliza por escrito la adquisición del inmueble, siendo el 50% por medio de cesión de derechos y acciones que le efectuaran Juan Galvagno y Otra, y el 50% restante por cesión que le efectuara Guillermo Antonio Muñoz a este y a Juan Galvagno. En virtud de los hechos mencionados puede comprobarse que el Sr. Lorenzo Lucero ejerció la posesión del inmueble por el tiempo aproximado de 50 años.

Posteriormente el día 7 de Junio de 2002, el Sr. Lorenzo Lucero cede los derechos y acciones de dicha fracción del inmueble de 13 Has 1840 mts² (en la que se encuentra comprendido el inmueble objeto de autos), a sus hijos Josefa Sara Lucero y Gonzalo Ramón Lucero, mediante escritura N° 119, ante la notaria María Teresa Marchese.

El Sr. Lorenzo Lucero fallece el día 10 de Julio de 2002. Sus herederos se reúnen el día 7 de Junio de 2016, a los fines de celebrar CONVENIO DE PARTICIÓN DE DERECHOS INDIVISOS(que se acompaña en autos), en el cual consta que reconocen y aceptan al bien del acervo hereditario como continuación de la posesión de su extinto padre Lorenzo Lucero y que se encuentran en posesión de dicho inmueble: Lucero Cármén Gregoria, Lucero Antonia Antolina, Lucero Lorenzo Alberto, Lucero Josefa Sara, Lucero Darío Francisco Hipólito y Lucero Gonzalo Ramón, constando de dos fracciones del inmueble situado en zona urbana de la localidad de Tilisarao, sin inscripción de

Poder Judicial San Luis

dominio, inscripto en D.G.R. bajo padrón N.º 2543, Receptoría Tilisarao, titular Lorenzo Lucero, por una superficie de 13 Has. 110 mts², Plano de Mensura N.º 4/14/02 a nombre de Gonzalo Ramón Lucero y Josefa Sara Lucero con una superficie de afectación de 15 Hts. 2.733,97 mts², dividido en parcelas "A" y "B", por el cual aceptan que a cada uno de los herederos le corresponde una fracción de las 2 Has. de 5.455,66 mts².

El día 9 de Junio de 2016 los Sres. Lucero, Lorenzo Alberto, Lucero Carmen Gregoria, Lucero Antonia Antolina y Lucero, Gonzalo Ramón celebraron acuerdo de cesión de derechos sucesorios respecto a las dos parcelas de terreno designadas con las letras "A" y "B" designadas según el plano de mensura efectuado el día 23 de febrero de 2002, constando en dicho acuerdo de cesión de derechos sucesorios que Lucero, Carmen Gregoria, Lucero Antonia Antolina y Lucero Gonzalo Ramón CEDEN a favor de Lucero, Lorenzo Alberto las 2 Has. 744, 17 mts que les corresponde recibir a cada uno como sucesores de su padre Lucero, Lorenzo, en PARCELA "B". Asimismo el Sr. Lucero, Lorenzo Alberto ACUERDA con sus hermanos Lucero Carmen Gregoria, Lucero Antonia Antolina, y Lucero Gonzalo Ramón CEDERLES SUS DERECHOS POSESORIOS del acervo hereditario que le corresponde recibir de su difunto padre Lucero Lorenzo en PARCELA "A". En consecuencia y en razón de lo convenido, los Sres. Lucero Carmen Gregoria, Lucero Antonia Antolina y Lucero Gonzalo Ramón suman a lo que originalmente les corresponde recibir en el acervo hereditario de su difunto padre Lucero, Lorenzo, lo cedido y recibido de parte de Lucero Lorenzo Alberto. Al total de 4.711, 48 mts, sumará cada uno 1.570,49 mts, lo que hace un total de 6.284,97 mts."

Realiza demás precisiones a las cuales me remito.

Acompaña documental. Funda en derecho. Ofrece prueba.

En fecha 02/11/2018 el OCTJ contesta la vista conferida, practica liquidación.

En fecha 05/11/2018 acompaña documental:

Copia certificada de Plano de Mensura N.º 4/165/17 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca.

Copia certificada de Convenio de Partición de Derechos Indivisos con fecha 7/6/2016 celebrado entre Josefa Sara Lucero, Carmen Gregoria Lucero, Antonia Antolina Lucero, Gonzalo Ramón Lucero, Lorenzo Alberto Lucero y Darío Hipólito Lucero.

Copia certificada de Convenio Cesión de Derechos Hereditarios con fecha 9/6/2016 celebrado entre Carmen Gregoria Lucero, Antonia Antolina Lucero, Gonzalo Ramón Lucero y Lorenzo Alberto Lucero.

En fecha 06/06/2019 acompaña informe de dominio de la DGRPI (con los datos acreditados no se individualiza el inmueble solicitado). Acompaña pago de la tasa de justicia conforme liquidación del OCTJ.

En fecha 13/07/2020 el Dr. Mario R. Aimale acompaña informe de dominio y antecedentes ART.908. INC B del C.P.C.C.

En fecha 01/02/2021 el Dr. Francisco J. Muñoz acompaña Informe Catastral de que NO AFECTA INMUEBLES FISCALES registrados catastralmente a nombre del estado de la Provincia de San Luis, y de que No Registra nuevas afectaciones ni superposiciones, conforme Plano de Mensura 04-165-2017, como así también informe de colindantes.

En fecha 08/02/2021 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de LORENZO LUCERO y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC).

En fecha 10/09/2021 acompaña acta de colocación del cartel indicativo del inicio del presente juicio realizada por la Juez de Paz de Tilisarao.

En fecha 30/11/2021se diligencian vía Tramix oficios dirigidos a la DGRPI a fin de la toma de razón del inicio del presente juicio; oficio a Fiscalía de Estado; y al Registro de Juicios Universales que informa que NO registra sucesión inscripta a nombre de LORENZO LUCERO DNI N° 14.617.630 quién falleciera el 10 de Julio de 2002. Sin perjuicio de lo informado, se informa que se ha encontrado una sucesión inscripta a nombre de LORENZO LUCERO con DNI: 6.775.609, sin contar en la planilla con la fecha de fallecimiento, pero con lugar de fallecimiento en la Tilisarao San Luis.

En fecha 03/02/2022 acompaña Primera Publicación de Edictos citatorios en Diario la República y Boletín Oficial.

En fecha 15/08/2022 acompaña en archivo adjunto segunda publicación de

Poder Judicial San Luis

edictos, diario La

República y Boletín Oficial.

En fecha 12/10/2022 la Sra. Defensora contesta vista, solicita se cumpla con lo ordenado.

En fecha 15/03/2023 obran cédulas diligenciadas dirigidas a los colindantes de autos.

En fecha 25/04/2023 acompaña constancia publicación de edictos en Municipalidad de Tilisarao.

En fecha 05/07/2023 la Dra. CECILIA NATALIA MACIAS, Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la Tercera Circunscripción Judicial con asiento en la Localidad de Concarán, contesta vista "...Que en virtud de lo establecido en el art. 917 del Código de Rito Provincial, asumo la representación de los ausentes, haciendo expresa reserva de expedirme sobre el fondo de la cuestión, una vez producida la prueba oportunidad prevista en el art. 356 inc. 1º in fine del CPCC.- En virtud a las constancias de autos, este Ministerio no tienen objeción que formular...".

En fecha 10/08/2023 toma participación el Dr. Muñoz como apoderado de la a COOPERATIVA TELEFONICA Y OTROS SERVICIOS PUBLICOS ASISTENCIALES EDUCATIVOS, VIVIENDA, CREDITO Y CONSUMO TILISARAO LIMITADA acompaña Poder General Judicial. Manifiesta conforme surge de Escritura N°168 pasada ante el Escribano Gustavo Federico Amieva, de fecha 14 de Junio de 2023 la Actora Sra. Carmen Gregoria Lucero, DNI N° 12.185.125 ha cedido y transferido todos los derechos y acciones litigiosos que surge de las presentes actuaciones, a mi mandante por lo que ha quedado subrogada en sus derechos.

En fecha 03/10/2023 se ordena dar participación en carácter de actora a COOPERATIVA TELEFONICA Y OTROS SERVICIOS PUBLICOS ASISTENCIALES EDUCATIVOS, VIVIENDA, CREDITO Y CONSUMO TILISARAO LIMITADA, ordeno recaratular la presente causa quedando redactada de la siguiente forma: "COOPERATIVA TELEFONICA Y OTROS SERVICIOS PUBLICOS ASISTENCIALES EDUCATIVOS, VIVIENDA,

CREDITO Y CONSUMO TILISARAO LIMITADA C/ QUIEN SE CONSIDEREN CON DERECHOS S/ POSESION VEINTEAÑAL "ORALIDAD-INICIAL".-

En fecha 05/02/2024 se abre el juicio a prueba.

En fecha 30/05/2024 en audiencia preliminar se provee la prueba ofrecida.

En fecha 03/09/2024 se lleva a cabo audiencia de vista de causa en la cual deponen los testigos ofrecidos, se da lectura del informe de la prueba producida.

En fecha 10/09/2024 obra acta de inspección ocular ordenada realizada por la Juez de Paz de Tilisarao, acompaña fotografías.

En fecha 29/10/2024 obra informe de dominio emitido por el RPI "según plano adjunto N° 4/165/17, el inmueble al que hace referencia carece de inscripción de dominio.".-

En fecha 26/11/2024 acompaña Informe de Catastro: "El inmueble que se está afectando por el plano 04-165-2017, identificado tributaria mente con padrón origen 11-2543: NO Registra nueva afectación y/o modificación posterior del plano al día de la fecha."; Informe de Dominio y Libre deuda.

En fecha 12/03/2026 acompaña Informe Catastral Sobre Superposición de Plano.

En fecha 13/04/2026 acompaña Libre Deuda emitido por la DPIP al 10/04/2026.

En fecha 22/04/2026 se clausura la etapa de prueba. Se llaman autos para alegar.

En fecha 14/05/2026 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la presente causa en dicho estado.

CONSIDERANDO: I.- Preliminarmente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccdts, del C.C.C.N.; se requiere un plazo de posesión de 20 años, y la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.). La Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiante puede lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez

Poder Judicial San Luis

inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido. (Lydia E. Calegari de Grosso-USUCAPION, Tercera Edición- Ed. Rubinzal-Culzoni, p.341).

El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: corpus y animus domini.

En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa [corpus (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el corpus o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10-4-84, Copati, Daniela y otros c/, Rolando, Juan M.", L.L. 1985-A-14)] acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini) actual, anterior y especialmente que se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA, "Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal", A. y S.1997-II1091.-), establecido en veinte años.

La acreditación del corpus y del animus domini debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal", Cám. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92).

En el proceso de usucapión la prueba debe ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público.

Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.

II.- Sentado ello, corresponde ingresar al análisis de la pretensión de la actora,

esto es, la declaración de adquisición del dominio por prescripción veinteañal del inmueble objeto de autos.

La acción de prescripción adquisitiva veinteañal, como legalmente corresponde al supuesto acreditado según informe de dominio e informe catastral, es en contra de en contra de LORENZO LUCERO y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

III.-Determinada así la legitimación pasiva e ingresando al análisis de los requisitos legalmente requeridos para la procedencia de la pretensión promovida, conforme los antecedentes invocados, a la luz del cuadro probatorio conformado en autos, entiendo que la pretensión del actor debe prosperar. Ello, por las consideraciones que infra expongo.

El actor manifiesta en su escrito inicial de demanda, y lo acredita conforme Escritura N° 168 pasada ante el Escribano Gustavo Federico Amieva, de fecha 14 de Junio de 2023: la Sra. Carmen Gregoria Lucero, DNI N° 12.185.125 ha cedido y transferido todos los derechos y acciones litigiosos que se debaten en las presentes actuaciones, a la COOPERATIVA TELEFONICA Y OTROS SERVICIOS PUBLICOS ASISTENCIALES EDUCATIVOS, VIVIENDA, CREDITO Y CONSUMO TILISARAO LIMITADA.

IV.- Corresponde merituar las pruebas ofrecidas y arrimadas al juicio. El análisis de ellas forma un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.

Con relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado la siguiente **DOCUMENTAL:**

Copia de CONVENIO PRIVADO CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS, con firmas certificadas por la Escribana María Inés de los Ángeles Grosso en fecha 09/06/2016.

Poder General para juicios otorgado por la Sra. CARMEN GREGORIA LUCERO, a favor del Dr. DARIO PALMA.

Poder Judicial San Luis

Acta de nacimiento de CARMEN GREGORIA LUCERO hija de Lorenzo Lucero. Fotocopia de su documento de identidad.

Tasa judicial y su respectivo comprobante de pago. Comprobante de pago de aporte al Colegio de Abogados de Concarán.

CONVENIO PRIVADO DE PARTICIÓN DE DERECHOS INDIVISOS de fecha 07/06/2016 con firmas certificadas por la Escribana María Inés de los Ángeles Grosso.

Plano de mensura N° 4/165/17 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca.

Informes de avalúo fiscal expedido por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Ministerio de Hacienda y Obra Pública.

Estado de deuda emitido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, área Rentas.

Acta de defunción del Sr. Lorenzo Lucero, L.E. 6.775.609, fallecido en fecha 10/07/2002.

Informe expedido por Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Ministerio de Hacienda y Obra Pública que NO AFECTA INMUEBLES FISCALES.

Escritura N° 168 pasada ante el Escribano Gustavo Federico Amieva, de fecha 14 de junio de 2023 por la que la actora Sra. Carmen Gregoria Lucero, DNI N° 12.185.125 cede y transfiere todos los derechos y acciones litigiosos que surgen de las presentes actuaciones, a la COOPERATIVA TELEFONICA Y OTROS SERVICIOS PUBLICOS ASISTENCIALES EDUCATIVOS, VIVIENDA, CREDITO Y CONSUMO TILISARAO LIMITADA.

Con relación a la prueba testimonial los testigos ofrecidos deponen en fecha 03/09/2024

El testigo Favio David Zeballo: Por las generales de la ley no le comprenden. Si sabe que la Coop. Telefónica haya adquirido un inmueble en Tilisarao y en su caso donde está?: *“Si, si sé lo de la Cooperativa. Y el inmueble está frente a la autopista, frente a la estación de servicio Axion, a unos 100m a mano derecha.*

Se le exhibe el plano 4/165/17: para que diga si es el inmueble al que refiere?
“*Si, si a la salida del pueblo, frente a la autopista.*” Sabe desde cuando la Cooperativa tiene este inmueble?: “*Dos tres años hace que lo tiene.*”. Ha visto a la Cooperativa en el lugar ocupándolo, haciendo algo?: “*Si he visto gente de la cooperativa arreglando alambres, ha limpiado el predio, han desmontado, si se ha visto gente de la Cooperativa*”. ¿Como se llega a este inmueble?: “*Saliendo desde Tilisarao a la autopista a la derecha como yendo a Naschel a unos 100 m está el inmueble.*” ¿Hace cuánto que usted conoce este inmueble? “*Desde chico desde que tengo uso de razón desde los 13/14 años.*” ¿Este inmueble está cerrado?: “*Si, si está cerrado con alambre.*” ¿Ha visto algún tipo de explotación?: “*Si, animales, caballos más que todo*”. ¿Que puede ver cuando pasa frente al inmueble, como lo distingue a este inmueble de la Cooperativa?: “*Al frente tiene un cartel blanco y letras negras, por la posesión veinteañal. Está desmalezado como digo, se han visto animales*”. Antes de la Cooperativa, quién tenía este inmueble? “*Ese inmueble era de Carmen Lucero, ella lo tenía, antes de ella su padre Lorenzo Lucero.*” Carmen Lucero cuanto tiempo lo tuvo?: “*No sé bien pero deben haber sido unos 25 años. Antes su padre...*” ¿Sabe cómo se llamaba?: “*Lorenzo Lucero, es fallecido*”. ¿Lorenzo Lucero cuanto tiempo lo tuvo?: “*Desde que tengo uso de razón ya lo tenían ellos*”. A quien reconoce como dueño de ese inmueble?: “*Supuestamente es la Cooperativa*”. ¿ Y como dueño anterior?: “*A Carmen Lucero.*” ¿Sabe si alguna otra persona haya invocado derechos sobre este inmueble?: “*No, no, eso no sé, de nadie.*” ¿Qué dimensiones tiene este terreno?: “*Deben ser de frente 40m y 150/200 metros de fondo, es largo el terreno*”. De público y notorio?: “*Si tienen que saberlo los vecinos de ahí y la gente del pueblo*”. ¿Qué actividad tenían los Sres. Lucero?: “*Tenían la casa paterna de ellos donde criaban animales pavos, cerdos, carneaban, don Lorenzo viejo trabajaba con hacienda*”. ¿Conoce los límites de la propiedad?: “*Por una parte después que falleció don Lucero tenían un cuadro que hacia un triangulo hasta otras calles tenían otra salida, tenían otros cuadros que llegaban hasta la autopista, limitan con Lucero Lorenzo también.*” La Sra. Lucero Carmen, ¿qué actividad tenía?: “*No, no, ella ha sido maestra, no vive en Tilisarao ella, vive en Villa Mercedes.*” ¿Sabe si en algún momento los Sres. Lucero han tenido algún conflicto, que alguien haya reclamado derechos?: “*No, no tengo conocimiento, la posesión*”

Poder Judicial San Luis

siempre ha sido de ellos.” ¿Qué ha hecho la Cooperativa ahí?: “Ha desmalezado, se ha visto arreglando los alambres, está todo cerrado con alambrado.”

El testigo Cesar Aguirre: Por las generales de la ley: dice no le comprenden. Dice conocer el inmueble que está ubicado sobre la Ruta 148 ahora autopista. ¿Conoce la Superficie de este inmueble?: *“Tiene de frente 40m y de fondo unos 200m.”* ¿Cómo conoce este terreno?: *“Lo conozco de años Soy nacido en Tilisarao.”* ¿A quién reconoce como dueño?: *“A Lucero Lorenzo”.* ¿Desde cuándo lo tenía Lucero Lorenzo a este terreno?: *“Yo lo conocí a él ahí, desde que yo era chico ya estaban los Lucero.”* ¿Lorenzo Lucero sigue ahí?: *“Lorenzo Lucero falleció. Después de que falleció, Carmen Gregoria Lucero.”* En la actualidad, ¿quiénes están ahí?: *“La Cooperativa, los he visto trabajando ahí a los de la Cooperativa”.* ¿Los Lucero le han vendido a la Cooperativa?: *“Sí”.* ¿Sabe cuánto tiempo hace que le han vendido a la Cooperativa?: *“Yo lo vi hace un año y medio para dos puede ser.”* ¿Sabe si los Sres. Lucero Lorenzo, Carmen hayan tenido problema de posesión sobre este inmueble?: *“No.”* ¿Y la Cooperativa?: *“No, no.”* ¿Sabe que mejoras tiene este terreno?: *“Han limpiado, alambrado...”* ¿Qué hacían los Lucero en este terreno?: *“Tenían animales, caballos mayormente.”* ¿Cómo sabe lo manifestado?: *“Yo jugaba con el hijo de él y decía que eso era del padre.”* ¿Lorenzo Lucero tenía otros herederos? *“Sí.”* ¿Sabe si Lorenzo tenía otros inmuebles?: *“No sé nada.”* ¿Cómo llega a ser Carmen solamente poseedora?: *“Tenía otros hermanos. ¿Sabe si a ellos les tocó otras tierras?: “No sé”. ¿A cuántos metros está de la salida?: “Cien metros de la salida de Tilisarao, entrando a la autopista 100m a la derecha.”* ¿Sabe si los hermanos de Carmen Gregoria tengan otros inmuebles en Tilisarao?: *“Sí creo que sí.”* ¿De quién eran esos inmuebles anteriormente?: *“Del padre.”.*

Tercer testigo. Oscar Robindo Ortiz: Por las generales de la ley: dice que no le comprenden. ¿Sabe si la Cooperativa ocupa o ha adquirido un terreno cerca de la localidad de Tilisarao?: *“Sí, si un inmueble de la Esso a unos 200m para el lado de Naschel que le compró a Lucero.”* ¿Sabe específicamente a quién le compró?: *“A Carmen Lucero. Hará un año y medio... dos años.”* ¿Ese terreno

antes de la Cooperativa por quién era ocupado?: “Por esa sra. Carmen Gregoria Lucero, anteriormente el padre de ella Lorenzo Lucero muchos años atrás.” ¿La Sra. Carmen Lucero lo ocupaba en forma pública?: “Si sé, se la veía siempre por ahí.” A quien considera actual dueño del terreno?: “A la Cooperativa Telefónica. Y antes a Carmen Gregoria Lucero.” ¿Sabe cuánto tiempo ocupó Carmen este terreno?: “40 años... por ahí. Antes de Carmen Lucero lo ocupaba el padre de ella, Lorenzo Lucero.” ¿Sabe que mejoras tiene?: “Está cerrado con alambre, está desmalezado, están trabajando parece que le están poniendo una tranquera al frente. Frente del terreno cuando se pasa por ahí se ve el alambrado, el trabajo de lo que creo es para poner la tranquera y el cartel de posesión del inmueble. Está cerrado perimetralmente, con alambre cuatro, cinco hilos.” ¿Ha visto actos posesorios, cuáles?: “La gente de la Coop. Con la camioneta haciendo actos de limpieza, observándolo; antes cuando lo tenía Carmen se observaban animales, caballos”. ¿Sabe si han sido molestados Lucero, o la Cooperativa en la posesión del inmueble?: “No, nunca me he enterado que hayan sido molestados”. ¿Conoce la dimensión del inmueble?: “Media hectárea tendrá. De frente tendrá unos 30/40 m por 150/200 m de fondo.” ¿Sabe con quién limita?: “Para el Norte también era un inmueble de Lorenzo Lucero, los hijos que eran varios, fueron haciendo sus mensuras y haciendo la posesión de su porción; al Sur me parece un terreno de Flores, una sucesión de José Flores; al poniente a José Chiavassa que le compró a un hermano de ella y al frente la Ruta provincial N°1”. ¿Desde qué tiempo reconoce a los Lucero como dueños de este terreno?: “Y yo era chico –(dice tener 56 años, nacido y criado en Tilisarao)-, conozco a don Lucero al padre de todos ellos, tenía seis hijos: tres varones y tres mujeres; la casa de don Lucero viejo tenía la casa ahí cerca, a unos 500 metros de este terreno para el oeste. Era todo un inmueble que pasaba la ruta estaba dividido por la ruta: se lo reparten los hijos, y este lote le toca a Gregoria.”

En fecha 10/09/2024 obra acta de **reconocimiento judicial**: “En Tilisarao, Departamento Chacabuco de la Provincia de San Luis, a los 10 días del mes de septiembre del año 2024, siendo la hora 10:30; la Juez de Paz Lego de Tilisarao, Maria Gabriela Sanchez, se constituye en el inmueble ubicado en AUTOPISTA RUTA PROVINCIAL N°55, de la localidad de Tilisarao,

Poder Judicial San Luis

Departamento Chacabuco de la Provincia de San Luis, a fin de constatar la efectiva colocación del cartel indicativo, el cual se ha colocado en lugar visible hacia terceros según se ordena en el C.P.C.C.S.L. y con la siguiente leyenda

INMUEBLE OBJETO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXP.329622/18

“LUCERO CARMEN GREGORIA C/ QUIEN SE CONSIDEREN CON DERECHOS S/POSESION VEINTEAÑAL “ORALIDAD-INICIAL” JUZGADO CIVIL, COMERCIAL, AMBIENTAL Y LABORAL DE CONCARAN SAN LUIS.-

Acto seguido constituida en citado domicilio, soy recibida por el Dr. OSCAR ROBINDO ORTIZ, se constata que es un lote sin edificación alguna, cerrado por todos sus lados con varillas de madera y 4 (cuatro) hilos de alambre, se procede a tomar muestras fotográficas que con la presente se acompañan. No siendo para más se da por finalizado el presente acto.”

A esta altura del desarrollo corresponde destacar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la doble publicación por edictos en El Diario de la República y en el Boletín Oficial.

Que la prueba producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto la actora posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible.

V.- Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea continua, pública e ininterrumpida. En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos como realizar limpieza, tener cerramiento perimetral, etc. no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrúa Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese Biocca NNF 91013227).

En autos, la actora ha demostrado en mérito a la prueba rendida -por aplicación del instituto de la accesión de posesiones- analizada en su conjunto que satisface el tiempo de posesión continuada por más de veinte años, en forma pública y pacífica sobre el inmueble, legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la parte actora la del 14 de junio de 2023, de celebración de la Escritura N° 168 pasada ante el Escribano Gustavo Federico Amieva, por la que la actora Sra. Carmen Gregoria Lucero, DNI N° 12.185.125 cede y transfiere todos los derechos y acciones litigiosos de las presentes actuaciones, a la COOPERATIVA TELEFONICA Y OTROS SERVICIOS PUBLICOS ASISTENCIALES EDUCATIVOS, VIVIENDA, CREDITO Y CONSUMO TILISARAO LIMITADA.

COSTAS Y HONORARIOS: Respecto de las costas entiendo equitativo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art.68 del C.P.C.C.), e imponer las mismas a la parte actora, quien se ve beneficiada con el presente proceso. Atento a los trabajos efectuados en autos y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014, y habiendo cumplido las dos etapas del proceso, corresponde regular los honorarios devengados por los profesionales intervinientes, en forma conjunta y partes iguales, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; con mas el 40 % para el profesional que haya actuado como apoderado; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

Poder Judicial San Luis

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren Poder Judicial San Luis abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente. – Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y ccdts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccdts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.-HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que la : COOPERATIVA TELEFÓNICA Y OTROS SERVICIOS PÚBLICOS ASISTENCIALES, EDUCATIVOS, VIVIENDA, CREDITO Y CONSUMO TILISARAO LIMITADA, C.U.I.T. N° 33-56481909-9, DOMICILIO LEGAL: Calle San Martín N° 832, de la localidad de Tilisarao, provincia de San Luís ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en Ruta Provincial N°55 de la localidad de Tilisarao, Partido Renca, Departamento Chacabuco, provincia de San Luís, se individualiza como "Parcela 13" en el plano de mensura N°4/165/17 aprobado en fecha 23/05/2018, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca, **LIMITA** al NORTE con el Sr. Lorenzo Lucero, Padrón 2543, Receptoría Tilisarao, plano 4-14-02; al SUR no se localiza padrón colindante, plano 4-56-87; al OESTE con el Sr. José Luis Chiavassa, Padrón 969645, Receptoría Tilisarao, Parcela 19, Plano 4-162-16; al ESTE con Ruta Provincial N° 55; y también al ESTE no se localiza padrón colindante. El inmueble objeto de juicio cuenta con una **SUPERFICIE:** de CINCO MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS CON CATORCE CENTÍMETROS CUADRADOS (5800,14 m²), contando con las siguientes **MEDIDAS LINEALES:** punto 1-2: 199,30m; punto 2-3: 24,24m; punto 3-4: 181,90m; punto 4-5: 134,57m; punto 5-6: 0,64m; Punto 6-1: 154,28m;

Tal superficie del inmueble así individualizado afecta parcialmente al Padrón N°

2543. Receptoría Tilisarao, sin inscripción de dominio a nombre de Lorenzo Lucero, con una superficie de 13 Has. 1810,00 mts².

2.- Imponiendo las costas al actor; por lo considerado.

3.-Regular los honorarios devengados por los Dres. DARÍO FERNANDO PALMA y FRANCISCO JOSE MUÑOZ, APODERADOS, en forma conjunta y partes iguales en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; con más el 40% en el supuesto de doble actuación; asimismo, deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.

4.- Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis www.justiciasanluis.gov.ar y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

5.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

6.- Oportunamente, córrase vista al O.C.T.J., a sus fines.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE. PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHÍVESE.

Firmado digitalmente por el DR. MOISES BENITO FARA –Juez del Juzgado Civil, Comercial, Ambiental y Laboral N° 1 de la Tercera Circunscripción Judicial- no siendo necesaria la firma manuscrita.-

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 329622/18 - COOPERATIVA TELEFONICA Y OTROS SERVICIOS PUBLICOS
ASISTENCIALES EDUCATIVOS, VIVIENDA,
CREDITO Y CONSUMO TILISARAO ...

Actuación: 400120 - 30781081/26 - SENTENCIA DEFINITIVA N°108

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 17 páginas.

Fecha firma **03/07/2026 11:47**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr. Ley Nacional 25506, Ley Provincial V-0591-2007; V-0699-2009 y Artículo 104 de la Ley Orgánica de Administración de Justicia N° IV-0086-2021, pudiendo ser verificada en <https://firmadigital.sanluis.gov.ar>).-



MOISES BENITO FARA
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL
COMERCIAL
AMBIENTAL Y LABORAL
N°1 - CON