

# *Poder Judicial San Luis*

*"Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"*

EXP 252169/13

**"LUCERO RAMON Y OTRO c/ CAMPUSANO FRANCISCO s/ POSESIÓN"**

## **SENTENCIA DEFINITIVA N° 251 / 2016.-**

SAN LUIS, catorce de Diciembre de dos mil dieciséis.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos, caratulados: "*LUCERO RAMON Y OTRO c/ CAMPUSANO FRANCISCO s/ POSESIÓN*" (EXP 252169/13), pasados para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen,

**RESULTA:** Que se presenta los Sres. Ramón Lucero (D.N.I: N° 8.314.751) y Rosa Dora Gordillo (D.N.I.: N° 5.713.038), e inicia demanda de usucapión del inmueble ubicado en Calle Publica sin nombre S/N en Carpintería, Partido de San Francisco del Monte de Oro, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luís, sin Inscripción de Dominio, individualizado como Parcela "A" en el plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 7-148-12, con una superficie total de doce hectáreas ocho mil quinientos veintinueve con diecisiete metros cuadrados (12 ha. 8.529,17 m<sup>2</sup>) con los siguientes límites: NORTE: Calle Publica sin nombre, ESTE: José María Lucero y otros padrón N° 35 de la Receptoría San Francisco; OESTE: Calle Publica sin nombre y SUR: Ramón Lucero y Francisco Campusano, Receptoría de San Francisco.-

Señala que la demanda es entablada en contra de Francisco Campusano sobre el inmueble objeto de la litis.-

Expone que la propiedad fue adquirida por los actores por cesión de derechos y acciones, Escritura N° 94 de fecha 21/11/1987 efectuada por la Sra. María Elva Coria de Quiroga (L.C. N° 8.209.499) al actor (v.fs. 10/12). Sostiene que es aplicable al caso la figura de la accesión de posesiones, ya que la actora, como los cedentes, poseyeron el inmueble por el tiempo legal, de forma pública, pacífica y continua a título de propietarios, abonando sus impuestos, disponiendo del mismo y del derecho por haberlo adquirido por el transcurso

# *Poder Judicial San Luis*

*"Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"*

del tiempo.-

Señala que a partir de la compra, los actores realizaron varios actos posesorios sobre el inmueble, tales como contrato de comodato a favor del Sr. Walter Abaca en el año 1988, crianza de animales vacunos y equinos, cierre perimetral (conservación), siembra de alfalfa y maíz, tranquera de ingreso con candado, pago de impuestos. Finalmente, ofrece prueba, funda en derecho y solicita que se haga lugar a la demanda impetrada.-

Se tiene por promovida demanda de posesión veinteañal -a fs. 78/79, en contra de los sucesores y/o herederos de Francisco Campusano y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la litis.-

A fs. 82/83, 88/89, se encuentran los edictos publicados para notificar a los demandados, designándose a fs. 92 al Sr. Defensor Oficial de Ausentes.-

Toma intervención el Sr. Defensor Oficial de Ausentes -a fs.94- y hace expresa reserva de lo dispuesto por el Art. 356 del C.P.C.C.-

Se abre la causa a prueba -a fs. 99- produciéndose la totalidad de la ofrecida de acuerdo a lo informado a fs.140, y sobre la cual el Sr. Defensor de Pobres Encausados y Ausentes en lo Civil, contesta demanda en los términos establecidos en el art. 1899 y 1901 del Código Civil y Ley Nº 14.159, no formulando objeciones legales (véase fs.144, 150).-

A fs. 152, se clausura el periodo de pruebas, la parte actora presenta a fs.162/164 sus alegatos que en este acto se agregan, y se ordena pasen los autos a despacho para dictar sentencia en fecha 17/11/2016 mediante actuación Nº 6415463.-

**Y CONSIDERANDO:** 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 1899 y cc del Código Civil y Comercial.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art.

# *Poder Judicial San Luis*

*"Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"*

1928 del Código Civil y Comercial, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del corpus y el animus sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En todos los casos la prueba 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 del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, consistente en: Avalúo padrón N° 156, Plano N° 7/148/12 confeccionado por Agrim. Gabriel H. Perino ordenado por el Sr. Ramón Lucero, en cuyas observaciones afecta parcialmente la superficie del Padrón 156 de la Receptoría, San Francisco que es de 14 ha 5.074 m<sup>2</sup> en 12 ha. 8.529,17 a nombre de Ramón Lucero y Francisco Campusano, sin inscripción de dominio en el Reg. de la Prop. Inm. se superpone parcialmente a la Parcela A del Plano 7/20/09 confeccionado por el Agrim. Claudio E. Ortiz y aprobado por Catastro el 13/11/2008 y ordenada por Ramón Lucero, cesión de derechos y acciones escritura N° 94, fotocop. D.N.I., Boletas de impuesto inmobiliario

Se acompañan un certificado de avalúo expedido por la Dirección Provincial de Catastro (v.fs. 5) y libre deuda a fs. 97. Al contestar los oficios la: Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informa que el plano de mensura N° 7/148/12, no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis (v. fs.48) y el Registro de la Propiedad Inmueble a fs. 54 emite informe de dominio manifestando que carece de

## *Poder Judicial San Luis*

*“Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional”*

inscripción.-

Luce glosado al expediente –a fs. 126–, acta de constatación judicial realizada por el Sr. Juez de Paz de San Francisco del Monte de Oro, Sr. Julio Hernán Camargo, donde se constituye en el inmueble objeto de autos, y acompañado por el actor identifica la propiedad y le permite la entrada. Allí constata que el inmueble se encuentra ubicado en La Carpintería, Partido San Francisco del Monte de Oro, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, distante a unos diez kilómetros aproximadamente de esa localidad, en la intersección de el camino viejo que va a La Majada y el camino que une Punta del Agua con San Francisco del Monte de Oro. Informa que se ingresa por una tranquera de madera y alambres nueva cerrada con candado, que se encuentra cerrado en todo su perímetro con alambrados de cinco hilos con postes y barretas de madera en buen estado. En su interior observó una chacra grande llena de árboles y malezas y vestigios de haber sido cultivada y dividida con alambrados en buen estado. Señala que en un costado de la propiedad existen bebederos para ganado y se observaron varias vacas, que según dichos del Sr. Ramón Lucero son de su propiedad. Observa que el resto del fundo se encuentra con abundante flora autóctona y sin signos de haber sido desmontada. También observo con frente al camino que une Punta del Agua con San Francisco colocado un cartel con las medidas reglamentarias...No se observo conexión de servicio de energía eléctrica. Acompaña 30 fotografías.-

A fs. 119/124 obran declaraciones testimoniales de los Sres. Argentina Flores, Pilar Abaca, Rodolfo Miguel Leyes, Francisco Arturo Abaca y Hugo Idelfonso Rivero. Los testigos son coincidentes en declarar que conocen a los Sres. Ramón Lucero y Rosa Dora Goldillo, por ser vecinos, que son poseedores de la propiedad de hace 30 años aproximadamente y habitan en el mismo ambos esposos, realizaron diversas modificaciones tales como: cierre con alambrados nuevos, bebederos para los animales, las que sirven para la crianza de vacas y caballos pues el campo tiene mucha agua (vertiente) y lindo pasto, desmonte para la siembra de avena y maíz, tranqueras de ingreso con llaves a las chacras.-

# *Poder Judicial San Luis*

*"Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional"*

Estimo como relevantes estos testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo con fecha 25 de Junio de dos mil quince. Los testimonios antes referenciados en los que los testigos declaran que los actores son propietarios y ejercen la posesión desde hace treinta años del inmueble, configuran el requisito del tiempo y la acreditación de actos posesorios, condición necesaria para considerar verdaderamente ejercida la posesión de un fundo.-

Con la prueba documental aportada a fs. 5/34, 41(cargo), se acredita la veracidad del relato de la actora, en cuanto a que los actores ejercen la posesión del inmueble ubicado en calle publica sin nombre s/n Carpintería, Partido de San Francisco del Monte de Oro, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, continuadores de la posesión desde hace más de 30 años, por cesión de derechos y acciones efectuada por María Elva Coria de Quiroga, instrumentada por Escritura N° 94 de fecha 21/11/1987 (v. fs. 10/11). Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 1901 del Código Civil y Comercial, denominada "unión de posesiones", encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas.-

Las mejoras realizadas en la propiedad objeto del presente litigio, que son afirmadas por la parte accionante, tienen sustento documental, conforme a la constatación judicial efectuada por el Sr. Juez de Paz.-

Luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que los actores han realizado 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. 1899 del CC y CN, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión.-

# *Poder Judicial San Luis*

*“Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional”*

Con relación a las costas, por no existir en estos obrados contraparte, y en definitiva serán soportadas en su totalidad por la actora, corresponde sean impuestas por su orden.-

En merito de todo lo expuesto,

**FALLO: 1)** Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su merito, declaro que los Sres. RAMON LUCERO (D.N.I: Nº 8.314.751) y ROSA DORA GORDILLO (D.N.I.: Nº 5.713.038), han adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del C.C.y C.N.) la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en Calle Publica sin nombre S/N Carpintería, Partido de San Francisco del Monte de Oro, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luís, sin Inscripción de Dominio, individualizado como Parcela “A” en el plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Nº 7-148-12, con una superficie total de doce hectáreas ocho mil quinientos veintinueve con diecisiete metros cuadrados (12 ha. 8.529,17 m<sup>2</sup>) con los siguientes limites: NORTE: Calle Publica sin nombre, ESTE: José Maria Lucero y otros padrón Nº 35 de la Receptoría San Francisco; OESTE: Calle Publica sin nombre y SUR: Ramón Lucero y Francisco Campusano, Receptoría de San Francisco.-

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

**3)** Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y el profesional interviniente acredite en autos su condición tributaria e inscripción ante la DPIP.-

Regístrese. Notifíquese personalmente o por cédula.-

CES

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en sistema de gestión informático Iurix por la Dra. Valeria Celeste Benavidez, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Minas Nº 1, no siendo necesaria la firma ológrafa (Acuerdo Nº 263/2015).-*