

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 262591/13

"FUTURO ROJO S.R.L. C/ FERNANDEZ CARLINA Y OTROS S/  
POSESIÓN"

SAN LUIS, TRES DE ABRIL DE DOS MIL DIECINUEVE.-

**AUTOS Y VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas: "FUTURO ROJO S.R.L. Y OTRO c/ FERNANDEZ CARLINA Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL" (EXP. 262591/13), traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

**RESULTA:** Que a fs. 228 se presenta la Dra. Manissero Valeria en su carácter de apoderada de Camargo Edith, Camargo Etelvina, Camargo Elda Argentina, Portela Rita Elizabeth, Juan Dionisio Camargo, Camargo Escudero Julio, Camargo Escudero Mónica Patricia, promueve demanda de prescripción adquisitiva en contra de Carlina Fernández, Emeterio Fernández, Antonio Fernández, Irineo Fernández y/o Yrineo Fernández y Juan Dionisio Camargo y/o sus herederos y/o contra se consideren con derecho con relación a una fracción de terreno cuya superficie es de un total de TRCIENTAS NOVENTA Y NUEVE HECTAREAS, DOS MIL SEISCIENTAS OCHENTA Y DOS CON CUARENTA Y CUATOR METROS CUADRADOS, denominado establecimiento "Siempre Verde" ubicado en el Departamento Belgrano, Partido de Socoscora en la ex ruta nacional N°146 en el paraje conocido como Toro Negro.-

Que los promovientes Camargo Edith, Camargo Etelvina, Camargo Elda y Juan Dionisio Camargo (h) son hijos de Juan Dionisio Camargo y Carlina Fernández. Rita Portela, Julio A.

## *Poder Judicial San Luis*

Camargo y Mónica P. Camargo son sobrinos de los actores antes mencionados y nietos de Juan Dionisio Camargo (Padre) y Carlina Fernández. Que los actores en conjunto tienen la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble desde hace más de veinte años.-

Que respecto al inmueble descrito sostiene que sus mandantes son continuadores de la posesión de su extinto padre y madre Don Juan Dionisio Camargo y Carlina Fernandez, quien fue adquiriendo la propiedad de dichas tierras por algunas escrituras y otras por boleto.-

A fs 272 amplia demanda.-

Funda en derecho su pretensión, ofreciendo prueba y solicitando se declare adquirida la posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

En actuación N°4352369 se provee la demanda de posesión veinteañal, ordenándose que para la notificación, citación y emplazamiento de CARLINA FERNANDEZ DE CAMARGO, EMETERIO FERNANDEZ, ANTONIA FERNANDEZ, IRINEO FERNANDEZ, ATAULAFO FERNANDEZ, ROSA ELIDA FERNANDEZ, JUAN DIONISIO CAMARGO y/o Quienes se consideren con derecho en el inmueble individualizado se publiquen edictos por el término de Ley, corriéndose el pertinente traslado por el término de ley.-

En actuación N° 6940125 obran publicaciones de edictos de notificación a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción, no habiéndose presentado persona alguna en el término de ley.-

A FS 394 se presenta el Sr. Otaulfo Fernández y contesta

## *Poder Judicial San Luis*

demanda, aduce que es titular registral y poseedor de una fracción de campo ubicado en el Paraje Toro Negro, Departamento Belgrano de la Provincia de San Luis con una superficie de diez hectáreas, inscripto en el registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 13 de Belgrano, Folio N° 408- 411., que desde su nacimiento habita la propiedad descripta por los actores en su escrito de demanda ya que dicha propiedad perteneció a su familia, que desde el año 1964 es poseedor de la fracción de inmueble individualizada en el primer párrafo y ejerce en forma ostensible y continua la posesión del mismo.-

A fs. 408/423 obran publicaciones de edictos.

A fs. 440 se designa al Sr. Defensor de ausentes quien contesta demanda a fs 441.

A fs 451 se acompaña cesión de derechos realizada por los actores a favor de FUTURO SRL.-

En actuación N| 7617413 se presenta el Sr. Otoulfo Fernandez y desiste de su contestación de demanda.-

En actuación N° 7713207 se abre la causa a prueba; habiéndose producido en ellos la prueba que da cuenta el informe del Actuario obrante en actuación N° 9268300, a cuyas constancias me remito.-

En actuación N° 10237006 se llama autos para sentencia, providencia que debidamente notificada, se encuentra firme y en cuyo mérito ha venido la causa a despacho para dictar sentencia definitiva.-

**Y CONSIDERANDO:** I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6° del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.-

## *Poder Judicial San Luis*

Que siendo propósito del suscripto arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas rendidas, esto es, una sentencia justa y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados en la causa, dado que todo derecho deriva de un hecho y que la naturaleza del hecho hace a la naturaleza del derecho.-

II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N° 26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.-

En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que “*A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...*”.- Interpretando dicho artículo Ricardo Lorenzetti dice que se trata de una regla dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver un caso y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas.-

Entonces, la regla general es la aplicación inmediata de la ley. La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (Art. 5°) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema se presenta cuando una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo que quedan regulados por la ley posterior.-

La norma citada, siguiendo el Cód. derogado, establece la

## *Poder Judicial San Luis*

aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. Por ejemplo, si se constituyó un derecho real, ello queda regulado por la ley anterior. Pero si se está en el proceso de constitución, por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real, pero todavía no se concluyó, tal situación está alcanzada por la nueva ley. De manera tal que la regla es la aplicación inmediata (Conf. LORENZETTI, Ricardo Luis. Director. Cód. Civil y Comercial de la Nación Comentado. T. I. Edit. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2014. ps. 45/47).-

Sin perjuicio de ello puede advertirse que las novedades que se introducen en materia de prescripción adquisitiva no son sustanciales; incluso se podría sostener que, en general, muchas de estas modificaciones estaban ya avaladas por la doctrina y la jurisprudencia.-

En cuanto a la usucapión inmobiliaria, se mantiene la prescripción larga y la breve (arts. 1898 y 1899). Para la larga se establece, al igual que en el Código derogado, un plazo de posesión de 20 años. En la breve, 10 años. Claro está que en esta última modalidad se requiere de justo título y buena fe. La posesión exigida para prescribir, sea en la usucapión decenal, sea en la veinteñal, "debe ser ostensible y continua" (art. 1900).-

También continúa en vigencia de la Ley 14159 y más específicamente de su art. 24 en cuanto a las directivas que deben cumplirse en el trámite del proceso de usucapión.-

De todos modos, en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que tanto en el régimen actual como en el derogado, quien

## *Poder Judicial San Luis*

alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).-

Sumado a que -por la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio- la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a que se pretende obtener un título con validez *erga omnes* y en ello está interesado el orden público (cfr. CLAUDIO M. KIPER – MARIANO C. OTERO, "Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2° ed., pág. 281).- Tal criterio jurisprudencial, sostenido en párrafos precedentes, encuentra sustento en lo resuelto por la Alzada, Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil N° 2, en autos "ESPINDOLA MIGUEL ANGEL C/ MOWATT ALEJANDRO S/ POSESION", Expte. N° 188929/10, mediante R.L. CIVIL 36/2015; cuya aplicación no puede evitarse y resulta obligatorio para el suscripto en virtud de lo dispuesto en el art. 281 del C.P.C.-

III.- Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín "usucapere", "usus"=uso y "capere"=tomar o hacerse de la cosa, entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término

## *Poder Judicial San Luis*

prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva=usucapión ó prescripción liberatoria=prescripción propiamente dicha).-

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...”*.-

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con *“animus domini”*, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Se entiende que *“Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”*. (**art. 1909**), circunstancias todas que deben ser comprobados acabadamente

## *Poder Judicial San Luis*

con los medios de prueba previstos, tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.-

Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba.-

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de merituar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.-

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24° inc. c) del la Ley 14.159 que *“se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”*.-

La jurisprudencia al respecto señala que: *“A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser*

## *Poder Judicial San Luis*

*considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificadorio del art. 24, ley 14.159).*

*Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.”.* (CNCiv., sala D, 28- 2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos y en primer lugar, la documental aportada a la causa consiste en: Plano de Mensura; Informe de dominio; Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal-

Acta de constatación obrante en actuación N° 8073369 en la cual el Sr. Juez de Paz del partido de Socoscora constata la posesión del Sr. Gerente y un empleado de Futuro Rojo S.R.L. quienes son los cesionarios del inmueble objeto de autos.-

En tercer lugar, por su parte, los testigos cuyas declaraciones obran en actuación N° 7912766, 7913906, 7914739, 7915655, 7922969.-

En relación al presente medio probatorio, *“Aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos*

## *Poder Judicial San Luis*

*den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta”* (Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 in re Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros, Publicado en La Ley Online).-

Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios. (cfr. CNCiv., Sala E, “Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria”, 21/11/95).-

*“En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran”.* (CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296).-

Debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el

## *Poder Judicial San Luis*

plazo de veinte años, por lo que lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien.-

Señalado ello, es pertinente indicar que de las pruebas rendidas surge que se han efectuado actos posesorios por parte de los actores quienes efectuaron una cesion de todos los derechos y acciones posesorias a favor de FUTURO ROJO S.R.L. –tal y como surge de la prueba documental, de de las testimoniales rendidas-, como así también se puede aseverar que el plazo de veinte años requerido por ley se encuentra debidamente y holgadamente cumplido, así se deduce de las constancias de impuestos varios adjuntas a la causa y reservadas como documental y lo propio respecto a las declaraciones de las testimoniales rendidas.-

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y publica, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 1909 del precitado ordenamiento jurídico).-

En consecuencia, ante la claridad y concordancia de la prueba documental acompañada en autos corresponde colegir que en autos 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*.-

Por todo ello, en mérito a las fundamentaciones dadas y conforme el análisis de la prueba aportada por la actora,

## *Poder Judicial San Luis*

corresponde hacer lugar a la demanda en todas sus partes.-

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C., principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

**FALLO:** I) HACER LUGAR a la demanda articulada por la Sra. FUTURO ROJO S.R.L., declarando que la mencionada ha adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en el Establecimiento de campo denominado “Siempre Verde”, ubicado en Departamento Belgrano, Partido de Socoscora, ex Ruta Nacional 146, Paraje Toro Negro, Parcela A, del Plano de Mensura N°8/6/12, superficie de TRECIANTAS NOVENTA Y NUEVE HECTAREAS, DOS MIL SEISCIENTAS OCHENTA Y DOS CON CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.-

II) 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.-

III) 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.; por **Secretaría** líbrese mandamiento al Sr. Oficial de Justicia a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el

## *Poder Judicial San Luis*

mencionado artículo.-

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

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

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA y a la Defensoría de Ausentes con el expediente en su Publico Despacho. REGISTRESE. PROTOCOLICесе Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-**

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por el Dr. José Agustín Ruta, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Nuevo Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/2017 y Memorandum N° 3 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis) .-*