

## *Poder Judicial San Luis*

SAN LUIS, DIECISEIS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE.

**AUTOS Y VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas: “**ORALIDAD: ALCARAZ CARMEN CRUZ C/ AGUERO FELIPA EDELMIRA Y OTROS S/ POSESIÓN**”, **EXP 281889/15**, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

**RESULTA:** Que a fs. 51/55 se presenta la Sra. Carmen Cruz Alcaraz, con el patrocinio letrado de los Dres. Natacha Paola Gatica y Carlos Hugo Orozco, promoviendo demanda de prescripción adquisitiva en contra de Felipa Edelmira Agüero, Nina Belinda Rodríguez Mercau y José Ignacio Agüero, con respecto al inmueble ubicado en el Departamento Belgrano, Partido Rumiguasi, en un lugar denominado El Molle, designado como Parcela A del plano de mensura y división confeccionado por el Agrimensor Gabriel H. Perino, aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 8/64/15, según el cual mide al Norte 7.526.,47 mts., al sur 7.515,99 mts., al este 163,38 mts y al oeste 165,77 mts. Lo que cubre una superficie de 120 HAS. 4532,25 M2. Nomenclatura Catastral: padrón N° 956.772 Receptoría 26 H. Irigoyen. El inmueble consta inscripto al Tomo 6 Ley 3236 de Belgrano, Folio 83 N° 8425 y al Tomo 11 de Belgrano, Folio 228 N° 1.377 y Tomo 8 de Belgrano Ley 3236, Folio 415 Numero 3.034. El presente afecta totalmente al remanente de la superficie del Padrón 112 de Hipólito Irigoyen de 43 ha a nombre de Felipa Edelmira Agüero y Nina Belinda Rodríguez Mercau. Se afecta totalmente el remanente de la superficie del Padrón 281 de Hipólito Irigoyen que es de 43 ha a nombre de Felipa Edelmira Agüero y Joe Ignacio Agüero y su título Felipa Edelmira Agüero y Nina Belinda Rodríguez Mercau. Se afecta parcialmente la superficie del padrón

## *Poder Judicial San Luis*

299 de Hipólito Irigoyen de 40 ha., a nombre de Felipa Edelmira Agüero y José Ignacio Agüero y su título a nombre de Felipa Edelmira Agüero y Nina Belinda Rodríguez Mercau. Se afecta parcialmente la superficie del padrón 92 de Hipólito Irigoyen de 43 ha., a nombre de María Dominga Agüero de Farías y José Ignacio Agüero y su título de Felipa Edelmira Agüero y Nina Belinda Rodríguez Mercau.-

Afirma la promoviente que, *“La posesión, pacífica e ininterrumpida del, terreno objeto del presente juicio, la ejerzo con mi marido, en forma pública, ininterrumpida y a título de dueños desde el día 16 de octubre de 2002 cuando le compro a la Sra. Clemira Velázquez D.N.I. N° 6.079.575, 79 hectáreas y que posteriormente el día 23 de noviembre de 2005, le compro 36.750 hectáreas más a la Sra. Velázquez, quien a su vez ejerció la posesión publica, pacífica e ininterrumpida del terreno objeto del presente juicio, desde el día 15 de julio de 1985 cuando celebra el contrato de compraventa con la Sra. Felipa Edelmira Agüero D.N.I. N° 8.211.640, mediante el cual le compra 69 hectáreas y el día 26 de agosto de 1985, la Sra Velázquez le compra nuevamente a la Sra. Felipa Edelmira Agüero, una cuarta parte del campo, que poseía como única dueña por mas de 20 de años, en forma pacífica e ininterrumpida”.-*

Continua relatando que *“ Que el día 26 de mayo del 2015, la Sra. Clemira Idelfonsa Velázquez, me realizo cesión de derechos y de acciones posesorias mediante escritura N° 76, por ante la escribana Sonia Puglisi Becerra, sobre el inmueble objeto de la posesión, y que dicha cesión se hace a los efectos probatorios de los derechos que me asisten, en la tramitación del presente a los*

## *Poder Judicial San Luis*

*finde reforzar la buena fe contractual que se realizó mediante instrumentos privados ”.-*

*Aduce “ ... que los derechos posesorios se transmiten conjuntamente con la propiedad, por lo cual la Sra. Clemira Velázquez me transmitió todos los derechos sobre la propiedad desde el año 1985, por lo cual el tiempo de la posesión veinteañal se encuentra superando los 20 años exigidos por la ley” ; haciendo un relato de las mejoras que ha efectuado, fundando en derecho su pretensión y ofreciendo pruebas.-*

Que, luego de la realización de medidas previas de rigor, mediante actuación N° 6191722 se tiene por promovida demanda de posesión veinteañal, ordenándose la notificación a los demandados y la publicación de edictos respectiva.-

Al no haber comparecido persona alguna alegando derechos, en actuación digital N° 11392828 se designa al Sr. Defensor Oficial a fin de la representación de los ausentes y/o aquellos que se consideren con derecho en el inmueble.-

Mediante actuación digital N° 12175114 comparece la Defensoría de Pobres, Encausados y Ausentes reservándose el derecho a contestar demanda para luego de producida la prueba ofrecida en la causa.-

En actuación digital N° 13240715 obra audiencia preliminar proveyéndose la prueba ofrecida y fijándose fecha de audiencia de vista de causa.-

Mediante archivo adjunto en actuación digital N° 13591919 obra audiencia de vista de causa; habiéndose producido aquella prueba detallada en el informe del Actuario que obra en actuación digital N° 14104258, y a cuyas constancias me remito en honor de la

## *Poder Judicial San Luis*

brevedad.-

Se ordenó la clausura del periodo probatorio en actuación digital N° 14160543, ordenando el pase a dictar sentencia definitiva mediante actuación digital N° 14397836.-

**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.-

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

## *Poder Judicial San Luis*

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 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

## *Poder Judicial San Luis*

modalidad se requiere de justo título y buena fe. La posesión exigida para prescribir, sea en la usucapión decenal, sea en la veintañal, "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 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

## *Poder Judicial San Luis*

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 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

## *Poder Judicial San Luis*

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 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



## *Poder Judicial San Luis*

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 considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado através 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.-

En primer lugar, la prueba producida en la causa por la parte actora, en este caso concreto la documental ofrecida, detallada en el cargo de fs. 56 y que tengo a mi vista.-

Asimismo, los testigos, cuyas declaraciones obran en archivo adjunto a actuación N° 13240715, y 231, todos ellos son contestes y sostienen lo expuesto por la parte actora en su escrito de demanda.-

En relación al presente medio probatorio, “ *Aun cuando en el*

## *Poder Judicial San Luis*

*proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos 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).-

La jurisprudencia sostiene que: *“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 ).-

Que 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

## *Poder Judicial San Luis*

dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el 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.-

Que a fs. 08/16 de autos obra copia de plano de mensura 8/64/15 a fs. 48/50.-

Que de lo reseñado y de la restante prueba documental y testimonial, se puede deducir que la posesión del actor se ha dado, y data hace más de veinte años, y que continuando y ejerciendo la posesión en forma pacífica continua e ininterrumpida y de buena fe; ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, realizando diversos actos que así lo demuestran, encontrando el suscripto que se encuentra holgadamente cumplido el plazo legal para que se conceda el correspondiente título de dueño.-

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 pública, 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), por lo cual corresponde que la demanda incoada prospere del modo en que se ha planteado.-

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;

## *Poder Judicial San Luis*

**FALLO:** 1°) **HACER LUGAR** a la demanda articulada por la Sra. CARMEN CRUZ ALCARAZ, D.N.I. N° 11.310.554, declarando que la mencionada ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en el Departamento Belgrano, Partido Rumiguasi, en un lugar denominado El Molle, designado como Parcela A del plano de mensura y división confeccionado por el Agrimensor Gabriel H. Perino, aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 8/64/15, según el cual mide al Norte 7.526.,47 mts., al sur 7.515,99 mts., al este 163,38 mts y al oeste 165,77 mts. Lo que cubre una superficie de 120 HAS. 4532,25 M2. Nomenclatura Catastral: padrón N° 956.772 Receptoría 26 H. Irigoyen. El inmueble consta inscripto al Tomo 6 Ley 3236 de Belgrano, Folio 83 N° 8425 y al Tomo 11 de Belgrano, Folio 228 N° 1.377 y Tomo 8 de Belgrano Ley 3236, Folio 415 Numero 3.034. El presente afecta totalmente al remanente de la superficie del Padrón 112 de Hipólito Irigoyen de 43 ha a nombre de Felipa Edelmira Agüero y Nina Belinda Rodríguez Mercau. Se afecta totalmente el remanente de la superficie del Padrón 281 de Hipólito Irigoyen que es de 43 ha a nombre de Felipa Edelmira Agüero y José Ignacio Agüero y su título Felipa Edelmira Agüero y Nina Belinda Rodríguez Mercau. Se afecta parcialmente la superficie del padrón 299 de Hipólito Irigoyen de 40 ha., a nombre de Felipa Edelmira Agüero y José Ignacio Agüero y su título a nombre de Felipa Edelmira Agüero y Nina Belinda Rodríguez Mercau. Se afecta parcialmente la superficie del padrón 92 de Hipólito Irigoyen de 43 ha., a nombre de María Dominga Agüero de Farías y José Ignacio Agüero y su título de Felipa Edelmira Agüero y Nina Belinda Rodríguez Mercau.-

## *Poder Judicial San Luis*

2°) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

3°) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por **Secretaría** deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C..- A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; 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 mencionado artículo.-

4°) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.-

**REGÍSTRESE. NOTIFIQUESE.**

*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 Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/2017, art. 9 STJSL y Memorandum N° 3/2016 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis*