

## **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.-**

Tercer Juzgado Civil y Comercial:

**ANDRÉS MARIANI**, abogado, por la representación que se acredita con la documentación acompañada, me presento en los autos que se formarán como consecuencia de esta prestación y como en derecho mejor proceda a V.E. respetuosamente manifiesto:

### **I.- PERSONERÍA:**

La personería para actuar en nombre de mis instituyentes emana del poder general para juicios, que me tienen conferido el cual en copia autenticada por el infrascrito se acompaña en esta presentación, dando por reproducidos sus datos personales: Carlos Antonio Giménez, argentino, soltero, titular del D.N.I. N° 23.611.925, con domicilio real en Av. Mitre e Hipólito Yrigoyen del distrito de Villa Atuel, Departamento de San Rafael, Provincia de Mendoza, lo que debe tenerse presente a los efectos legales de los arts. 21 y 156 C.P.C.C.yT.-

### **II.- DOMICILIO AD LITEM:**

A todos los fines del presente proceso, se constituye domicilio de carácter legal *ad litem*, para todas y cada una de las actuaciones del presente proceso en calle San Lorenzo nro. 84, de esta ciudad de San Rafael y e-mail [maraniejn@gmail.com](mailto:maraniejn@gmail.com), matrícula de notificación electrónica 5202, Dr. Andrés Domingo Mariani, lo que solicito se tenga presente a sus fines.-

### **III.- OBJETO:**

En cumplimiento de las instrucciones de mi mandante, vengo por la presente a promover formal demanda por prescripción adquisitiva en contra de los titulares registrales Elvira, Ilda, Francisco, Eduardo y Carlos Cirilo Domínguez Riera del inmueble identificado como segunda inscripción al N° 22367, tomo 114 'D', fs. 166 y ubicado en Av. Manuel Belgrano S/N y calle Mitre, entre calles Castillo y Cobos del distrito de Villa Atuel, Departamento de San Rafael, Provincia de Mendoza y en contra de sus sucesores Ernesto Alejandro Dal Dosso, argentino, titular del D.N.I. N° 14.153.877, casado, con domicilio en Av. Rivadavia Norte N° 105 del distrito de Villa Atuel, Departamento de San Rafael, Provincia de Mendoza; Ángel Oscar Dal Dosso, argentino, titular del D.N.I. N° 11.177.430, divorciado, con domicilio en calle San Cruz N° 1033 de San Carlos de Briloché, Provincia de Río Negro; Carmen del Pilar Domínguez, argentina, titular del D.N.I. N° 12.726.265, casada, con domicilio en manzana 'E', casa 5 Norte S/N, Luzuriaga, departamento de Maipú, Provincia de Mendoza; Alfredo Walter Domínguez, argentino, titular del D.N.I. N° 10.790.625, viudo, con domicilio en calle Lagos del Sur N° 980, de la ciudad de Neuquén, Provincia de Neuquén; Néstor Ramón Orlando Domínguez, argentino, titular del D.N.I. N° 16.162.870, divorciado, con domicilio en casa 11 de Salto Grande N° 3259, de la ciudad de Neuquén, Provincia de Neuquén; Miriam Susana del Carmen

Domínguez, argentina, titular del D.N.I. N° 13.881.140, casada, con domicilio en calle Villegas N° 161 de General Roca, Provincia de Río Negro; Silvia Mónica Domínguez, argentina, titular del D.N.I. N° 13.881.139, divorciada, con domicilio en Automóvil Club Argentino N° 505, ciudad de Neuquén, Provincia de Neuquén; Ernesto Ramón Riera, argentino, titular del D.N.I. N° 17.375.094, casado, con domicilio en calle Cronú N° 561, Departamento de Maipú, Provincia de Mendoza; Claudia del Carmen Riera, argentina, titular del D.N.I. N° 12.983.984, divorciada, con domicilio en calle San Juan y República de Siria S/N, Torre 'B3' de la ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza; Juan Carlos Domínguez, argentino, titular del D.N.I. N° 7.617.232, casado, con domicilio en Ilario Ascasubi N° 1781, de la ciudad de San Rafael, Provincia de Mendoza; Francisco Luis Domínguez, argentino, titular del D.N.I. N° 8.596.420, casado, con domicilio en calle Calfucura N° 527 de la ciudad de San Rafael, Provincia de Mendoza; Nolberto Domínguez, argentino, titular del D.N.I. N° 8.025.857, casado, con domicilio en calle Ignacio Rivas N° 656 de la ciudad de Neuquén, Provincia de Neuquén; Raúl Omar Domínguez, argentino, titular del D.N.I. N° 8.030.906, casado, con domicilio en calle Zapata N° 607 de la ciudad de San Rafael, Provincia de Mendoza; Eduardo Alcides Domínguez, argentino, titular del D.N.I. N° 8.072.635, casado, con domicilio en calle Sarmiento N° 29 de Tupungato, Provincia de Mendoza y a fin de que previos los trámites legales correspondientes, se declare el derecho de mi conferente por posesión veintañal (conforme artículo 1899 C.C.C.), consolidando su derecho de propiedad sobre el inmueble *ut supra* mencionado y ordenándose su notificación conforme lo autoriza el art. 71 del CPCCyT.-

Solicito a V. S. que al resolver haga lugar a la demanda impetrada en todas sus partes, consolidando el derecho de propiedad y otorgando título supletorio de dominio a su respectivo beneficiario, por haberse operado a su favor el término legal de la prescripción adquisitiva del bien inmueble precedentemente detallado y su posterior inscripción en la pertinente repartición, en mérito de las consideraciones de hecho y de derecho que paso a exponer, con expresa imposición en costas.-

#### **IV.- FACTUM:**

1.- La aprehensión y el título de cesión:

Es necesario que V.E., conozca, que los propietarios Elvira, Ilda Domínguez Riera, Francisco Domínguez Riera, Eduardo Domínguez Riera y Carlos Cirilo Domínguez Riera, se encuentran fallecidos. Se individualizan infra sus respectivos expedientes sucesorios. Como así también surge de la cesión de derechos posesorios y sucesorios mediante la cual se obtuvo el “derecho formal” a dicho inmueble por parte de Carlos Antonio Giménez, quien detentaba una posesión procedente *animus domini* hace 20 años.-

Mi mandante Carlos Antonio Giménez, tomó posesión por aprehensión física del inmueble identificado como segunda inscripción al N° 22367, tomo 114 'D', fs. 166 y ubicado en Av. Manuel Belgrano S/N y calle Mitre, entre calles Castillo y Cobos del distrito de Villa Atuel, departamento de San Rafael, Provincia de Mendoza en el año 2000, dicha relación directa con la cosa y exteriorizando su voluntad ante terceros, llevó a instrumentar posteriormente con los sucesores de los titulares registrales la formalización de tal relación de poder a través de una **cesión de derechos y acciones sucesorias y posesorias** del inmueble

individualizado en el objeto de titularidad registral Ilda Domínguez; con los Sres. Ernesto Alejandro Dal Dosso y Ángel Oscar Dal Dosso, declarados herederos a fs. 35 en autos N° 58929 caratulados “DOMINGUEZ ILDA P/ SUCESION” originarios del Segundo Juzgado en lo Civil, Comercial y Minas de la Segunda Circunscripción Judicial de Mendoza; sucesores de Carlos Cirilio Domínguez; el Sr. Carlos Luis Domínguez y la Sra. Carmen del Pilar Domínguez, declarados herederos a fs. 19/20 de autos N° 114.621 caratulados “DOMINGUEZ CARLOS CIRILIO P/ SUCESION”, originarios del Tercer Juzgado Civil de la Primera Circunscripción Judicial de Mendoza; sucesores de Alfredo Domínguez; los Sres. Alfredo Walter Domínguez, Néstor Ramón Orlando Domínguez, Miriam Susana del Carmen Domínguez y Silvia Mónica Domínguez, declarados herederos a fs. 72 de autos N° 109.871 caratulados “DOMINGUEZ ALFREDO P/ SUCESION”, originarios del Primer Juzgado Civil de la Primera Circunscripción Judicial de Mendoza y sucesores de Francisco Domínguez; los Sres. Juan Carlos Domínguez, Francisco Luis Domínguez, Norberto Domínguez y Raúl Omar Domínguez, declarados herederos a fs. 27 de autos N° 95.895 caratulados “DOMINGUEZ FRANCISCO P/ SUCESION”, originarios del Primer Juzgado Civil de la Segunda Circunscripción Judicial de Mendoza. Los Sres. Norma Edith Domínguez y Eduardo Alcidez Domínguez, quienes manifiestan ser los únicos herederos de su madre Elvira Domínguez. Quiénes le cedieron los derechos y acciones posesorio al legitimado de esta acción mediante escritura pública número 1 de fecha 10/01/2018, ante la notaria Viviana R. Vottero, en un 100%.-

Los derechos y acciones tanto sucesorios como posesorios fueron cedidos por quienes correspondía como herederos de los otrora titulares, sobre el bien inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de San Rafael, Provincia de Mendoza, segunda inscripción N° 22367, fs. 166 del tomo 114 ‘D’.-

Mi mandante Carlos Giménez, ya ejercía la posesión sobre dicho inmueble desde tiempo antes de formalizar dicha relación de poder a través del contrato oneroso de cesión de derechos y acciones posesorias de fecha 10/01/2018 pasado por ante la Notaría Viviana R. Vottero, desde el año 2000, como también será de aplicación el instituto de la accesión de posesiones.-

Durante el transcurso estos años, incluso desde antes de la formalización de la posesión en el año 2018 por mi mandante y previamente por quienes resultaren sus primigenios poseedores, se han realizado actos de neto corte posesorio, que no es ni más ni menos que su casa habitación: Cerrando, Plantando, efectuando inicio de expedientes municipales para permisos de obra, construcción de obras, instalación de medidores de servicios, pagos de los impuestos y servicios, construcciones, etc.-

## 2.- Accesión o unión de posesión (art. 1901 C.C.C.):

De la mentada escritura pública que se acompaña a la presente, surge la unión de posesiones, toda vez que se cedieron tanto derechos sucesorios como posesorios - y sus respectivas acciones - por parte de los cedentes a Carlos Giménez, quien haciendo las veces desucesor particular, une su posesión a la de sus antecesores de las cuales la suya deriva

inmediatamente<sup>1</sup>. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico y ello es lo que se verifica en este caso concreto.-

#### 2.1.- Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad:

El heredero continúa la posesión de su causante. **El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras.** En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico. La accesión de posesiones es una situación de hecho que suele darse mediante sucesivas traslaciones de la posesión, acompañada generalmente por un boleto de compraventa, o como en este caso concreto, una cesión onerosa de derechos y acciones sucesorias y posesorias. Ello ha de configurar una cadena de poseedores sin derecho real sobre el inmueble que ocupan. Durante ese plazo tampoco ha habido actividad por parte del titular de dominio lo cual conlleva la necesidad de estabilizar y transparentar la situación dominial del predio. El art. 1901 del C.C.C. mantiene el instituto de la unión de posesiones ya establecida en el Código de Vélez. En este sentido, y tal como se explicó antes, el sucesor universal continúa la posesión del causante con todas sus ventajas y vicios. Por su parte, el sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores cumpliendo ciertos requisitos: a) que procedan una de otra. Respecto de esta última exigencia, entiende Salvat que la vinculación entre el autor y el sucesor se materializa en la existencia de un título legal y oneroso como la compraventa, permuta, etc., siendo éste el único medio de probar la condición de sucesor y con ella el derecho de operar la accesión de posesiones; b) En todo caso, las posesiones que pretenden unirse deben ser del mismo tipo, es decir: que ambos posean a título de dueño, o de usufructuario, etc.; c) La buena o mala fe del autor de la posesión no es requerida para la usucapión; en cambio cuando se trata de la prescripción breve es necesario que las posesiones que intentan unirse sean de buena fe dado que éste es uno de los elementos requeridos, además del justo título para poder adquirir por prescripción y d) Para probar la accesión de posesiones no basta el título legal a que hace referencia Salvat, sino que además debe demostrarse el ejercicio de la posesión que se exterioriza mediante la realización de actos posesorios, resultando insuficiente la mera exposición efectuada en escritura pública en el sentido que el cedente ha detentado la posesión pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de dueño (CCiv. y Com. Morón, sala II, 17/10/1995, LLBA, 1996-86. En el mismo sentido: CCiv. y Com. Morón, sala II, 7/9/1999, LLBA, 2000-600).

Debe quedar aclarado que, en tanto el artículo autoriza la sumatoria del plazo en la posesión de distintos sujetos, **el mecanismo autoriza su empleo tanto para la prescripción larga o extraordinaria como para la breve.** Pues bien, en tanto se verifique un encadenamiento en virtud del cual el poseedor y pretense adquirente por usucapión haya tenido la posesión del anterior y así sucesivamente, es posible unir a la - entonces - posesión común, el tiempo de cada una de las antecedentes, todo ello para reunir el plazo que exige la ley<sup>2</sup>.-

Cuando de sucesión particular se trata, expresamente revela el supuesto que *“las posesiones unidas debe ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico”*, lo que es igual que exigir la buena fe de ambos poseedores. Por último, para que opere la accesión de posesiones debe haber

---

<sup>1</sup> Art. 1901 C.C.C., segundo párrafo: “...El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.”

<sup>2</sup> En: <http://universojus.com/cc-comentado-infojus/introduccion-art-1901>

un título en virtud del cual se entrega la cosa, pues **debe haber un nexo jurídico de transmisión de los derechos**, que en este caso concreto se verifica en virtud de la cesión de derechos ya citada *ut supra*.-

Durante todos estos años, la propiedad ha sido demarcada, limitada, construida, con instalación y pago de todos los servicios de luz eléctrica, e inmobiliario. Así mi mandante ha efectuado entre otros uno de los elementos necesarios e imprescindibles para la existencia de la usucapción: la **posesión**. Ella unida al factor **tiempo**, tiene la virtud de dar nacimiento al derecho correspondiente a favor de mi comitente que en la presente acción acredita los requisitos de la legislación vigente en la materia. Naturalmente la posesión que constituye el sustento base de esta acción reúne los caracteres de ser “*a título de dueño*”, “*continua, y no interrumpida*”, “*pública, pacífica*”, o a más precisión y según el art. 1990 del C.C.C. la posesión exigible, que para prescribir debe ser **ostensible y continua**.-

A sido a título de dueño toda vez que los actos posesorios son con *animus domini* mediante la conjunción del *corpus et animus*, actuando con pleno señorío sobre la cosa objeto de la litis y así lo reza el art. 1909 C.C.C.: “*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.*”. Cobra especial significación la opinión de los juristas Franceses Marty y Raynaud quienes expresan que “el *corpus* en su sentido restringido es el conjunto de actos materiales exteriorizados por la detentación, utilización, transformación, o disposición del derecho real poseído el no supone evidentemente un contacto continuo, sino el acorde a la naturaleza de la cosa y del derecho”. En suma, los legisladores, en acuerdo con su antecesor, han mantenido los criterios respecto a la teoría del título y modo, la teoría posesoria del *corpus* y *animus*.-

En cuanto al “*animus*”, se trata del elemento intencional, comportándose el accionante como si se tratase del verdadero propietario - “*...comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.*” -. Todos estos actos posesorios han sido realizados por mi instituyente, por sí o por terceras personas y en consecuencia, en mérito a lo expuesto solicito de V.E. que al momento de dictar sentencia, otorgue el correspondiente título de dominio por vía supletoria, en virtud de haberse operado favor de la prescripción adquisitiva, conforme lo dispuesto por el artículo y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, por estar observados los requisitos establecidos para la prescripción adquisitiva.-

La ley 26994 se ocupa de la prescripción adquisitiva a través de diversos artículos citados en el acápite VIII y que refieren a la condición de la posesión como herramienta principal de la motivación jurídica del derecho - *corpus* y *animus*, objeto principal que haya de verificarse en la hipótesis del caso concreto -; el artículo 1928 enumera modo ejemplificativo cuáles son los actos posesorios que demuestran el *animus*, que se complementan con los artículos 1930, 1932 y 1933; el artículo 1939 que se encarga de especificar los efectos que produce la posesión, pieza clave para poder articular el derecho de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo; lo dispuesto en el Libro Sexto, Título I, artículos 2532 a 2553, 2560 a 2565 (corazón normativo sobre prescripción); la caducidad de los derechos y la prescripción, normados entre los artículos 2566 a 2572; las normas internacionales referentes al tema, representados por los artículos 2664 a 2671, artículos especificados según como son aplicados para la adquisición del derecho

declarativo. Por lo que desde ya en consecuencia solicito en la forma que lo peticiono, se haga lugar a la demanda.-

### 3.- COLOFÓN:

Por más de veinte (20) años se han ejercido en forma ostensible, continua y públicamente ante terceros sendos actos posesorios, siendo de aplicación el instituto de la accesión de posesiones y con un sustancial progreso social respecto de los inmuebles, cuya inscripción dominial se solicita a favor de mi mandante.-

### **V.- OFICIO:**

Según ley 26.994 y artículo 1905 C.C.C. es de obligatoriedad al inicio del juicio de prescripción, más precisamente con la resolución de traslado de demanda o excepción de prescripción adquisitiva, el Juez debe ordenar de oficio la anotación de litis, a fin de dar publicidad a terceros de la pretensión en curso. Tal requisito no estaba contemplado durante la existencia del Código Civil de Vélez. A las claras un paso más en firme hacia la constitucionalidad con la que el Código Civil y Comercial se encuentra revestido. De esta forma se protege el potencial derecho del tercero, que durante la vigencia del Código Civil, solo había podido conocer la pretensión cuando está ya estaba consumada y con sentencia firme y bajo la orden de ser inscripta en el Registro correspondiente. Es un paso importante el dado, pues el conocimiento del tercero, se efectúa en forma previa y no posterior. Razón por la cual pido se ordene su anotación a Registro Público y Archivo Judicial a la matrícula.-

### **VI.- PRUEBA:**

#### 1.- Instrumental:

1.1.- Plano de Mensura del inmueble pretendido, suscripto por el Ingeniero Rodolfo Genovesi, el Jefe Técnico Delegación Zona Sur Pablo Oscar Martina y visado por la Dirección Provincial de Catastro al N° 842538 - DG CAT - ATM.-

1.2.- Copia emitida por la Dirección de Registro Públicos y Archivos Judiciales, Propiedad Asiento N° 22367 – Entrada N° 2524 – Año 1951.-

1.3.- Copia emitida por la Dirección de Registro Públicos y archivos Judiciales, Mat. N° 9305/17.-

1.4.- Copia emitida por la Dirección de Registro Públicos y Archivos Judiciales, Propiedad Asiento N° 19155 – Entrada N° 1805 – Año 1967.-

1.5.- Copia emitida por la Dirección de Registro Públicos y Archivos Judiciales, Mat. N° 36777/17.-

1.6.- Copia emitida por la Dirección de Registro Públicos y Archivos Judiciales, Propiedad Asiento N° 21184 – Entrada N° 1965 – Año 1967.-

1.7.- Cesión de derechos y Acciones Posesorias – Escritura Matriz que obra al folio 2 – Año 2018 – Registro Notarial N° 623, con asiento en esta ciudad, emitido por la Notaría Autorizada Viviana R. Vottero de Mariani.-

de fecha 10/01/2018 escritura pública N° 1, Notaria Viviana R. Vottero.-

1.8.- Un (1) presupuesto de obra por “adicionales construcción medianera”, obrado por el Ing. Matías Fajardo en fecha 28/02/2020.-

1.9.- Solicitud de instalación de medidos de agua a “COOPERATIVA DEL LEUTA” - Cooperativa Rural de Servicios Públicos, Sociales y Asistenciales, en seis (6) hojas.-

1.10.- Dos (2) comprobantes por servicios de la Municipalidad de San Rafael.-

1.11.- Una (1) constancia de trámite de “Construcción de Vivienda”, expediente N° 15462, letra ‘G’ del año 2019, de fecha 02/07/2019.-

1.12.- Dos (2) comprobantes por “Derechos de Construcción” expedidos por la Municipalidad de San Rafael, del año 2019.-

1.13.- Una (1) factura del “Consejo Profesional de Ingenieros y Geólogos de Mendoza” de fecha 20/05/2019.-

1.14.- Tres (3) remitos de “Aceros Défer S.A.” de fechas: 09/09/2020; 20/05/2020 y 11/06/2020.-

1.15.- Siete (7) remitos de “HIERROSAN de Ramón Sánchez e Hijos S.R.L.”, los cuales se corresponden: cuatro (4) al año 2020 y tres (3) al año 2019.-

1.16.- Cuatro (4) recibos de “HIERROSAN de Ramón Sánchez e Hijos S.R.L.”, los cuales se corresponden: dos (2) al año 2019 y dos (2) al año 2020.-

1.17.- Seis (6) facturas de “HIERROSAN de Ramón Sánchez e Hijos S.R.L.”, las cuales se corresponden: una (1) al año 2019 y las restantes al año 2020.-

2.- Informativa:

2.1.- Dirigida a la Municipalidad de San Rafael, a fin de que tenga a bien remitir y dar cuenta respecto al expediente por “Construcción de Vivienda” identificado con el N° 15462, letra ‘G’ del año 2019.-

3.- Inspección ocular:

Por medio del oficial de justicia que Oficina Centralizada designe, a los fines de constatar las mejoras realizadas sobre el inmueble objeto de la presente litis. Y ofreciendo la parte actora la movilidad necesaria, para la comprobación de tales mejoras.-

4.- Testimonial: de las siguientes personas: 4.1.- Matías E. Fajardo, argentino, con domicilio real en calle Balbino Arizu Villa Atuel San Rafael; Mza. El testigo declarara a tenor del siguiente pliego de interrogatorio: 4.1.1 Por las generales de la ley, 4.1.2.- Para que diga el testigo a quién tiene por dueño del inmueble ubicado en Av. Manuel Belgrano S/N y calle Mitre, entre calles Castillo y Cobos del distrito de Villa Atuel, departamento de San Rafael y en su caso desde que fecha, 4.1.3.- Para que diga el testigo hace cuánto tiempo posee, 4.1.4.- Por las demás que se le formulen en la audiencia de rigor.-

## **VII.- DERECHO:**

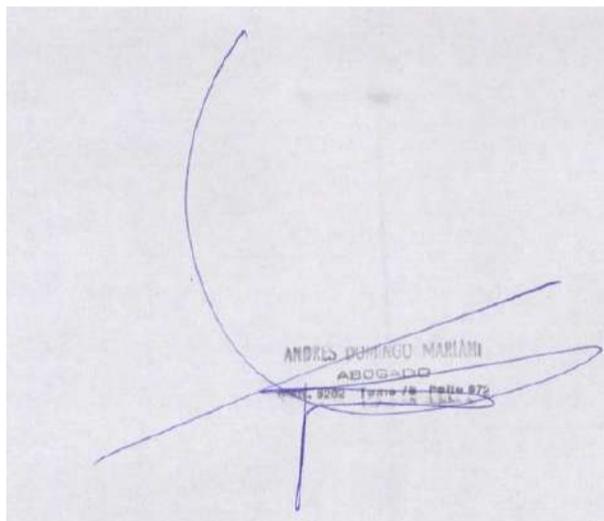
Fundo el derecho de mi parte en lo prescrito por los artículos: 1893, 1896 a 1905, 1909, 1911, 1912, 1916, 1918 al 1923, 1928 a 1930, 1939, 2532 al 2537, 2539, 2551, 2553, 2564 al 2565 (remite al 1897), 2671, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial Ley 26994, como así también lo dispuesto en el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Mendoza, doctrina y jurisprudencia a ella aplicables.-

**VIII.- PETITUM:** Por todo lo expuesto a V.E. solicito:

- 1.- Me tenga presentado por parte, en el carácter acreditado y por constituido el domicilio legal y electrónico indicado.-
- 2.- Tenga por promovida formal demanda por prescripción adquisitiva.-
- 3.- Tenga presente la prueba ofrecida para su oportunidad procesal.-
- 5.- Oportunamente y al momento de resolver haga lugar a la presente acción en todas sus partes y otorgue el título de dominio del bien inmueble pretendido.-

Sírvase V. E. tener presente lo expuesto.-

SERÁ JUSTICIA.-



ANDRÉS DOMINGO MARIANI  
ABOGADO  
C.A.B. 2008 - Tercera - B.O. 872