

# *Poder Judicial San Luis*

EXP 207195/11

"FLORIANI, DANTES HUMBERTO S/ POSESIÓN"

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 331/2014.**

**SAN LUIS, DIEZ DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL CATORCE.**

**VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas “**FLORIANI, DANTES HUMBERTO S/ POSESIÓN**”, Expte. N° 207195/11, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

**RESULTA:** Que a fs. 7/8 vta. se presenta el Sr. DANTES HUMBERTO FLORIANI, D.N.I. N° 6.782.150, por intermedio de su apoderado el Dr. NORBERTO HUGO FORESTI, y promueve demanda de posesión veinteñal a fin de que se declare adquirido el dominio del inmueble que se describe a continuación por el transcurso del plazo previsto en el art. 4015 del Código Civil, con las características de pública, ininterrumpida y a título de dueño.

Sostiene el promoviente que su mandante es poseedor a título de dueño de un inmueble ubicado en la localidad de Quines, sobre la Ruta Nacional N° 79 sin número, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con una superficie de SEIS HECTÁREAS, SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE, SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (6 ha 6.199,72 m<sup>2</sup>) correspondiéndose con la Parcela “A” del plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GABRIEL HORACIO PERINO, mat. N° 205, y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/107/10.

Expresa que la propiedad posee tres padrones, cuyos números son 3381 a nombre de DANTES H. FLORIANI, 289 a nombre de MARCELA GATICA VIDELA, JUAN MARTÍN VILCHEZ y PATRICIA TERESA VILCHEZ, y el padrón catastral 1803 a nombre de ROSARIO SUÁREZ DE FLORIANI, todos de la Receptoría Quines.

Describe los límites y linderos de la propiedad, y relata que su mandante se encuentra poseyendo la propiedad que se pretende usucapir desde

## *Poder Judicial San Luis*

el año 1960; que pertenecía una fracción a su padre PEDRO CÉSAR FLORIANI, y que siguió manteniendo la posesión del inmueble, pagó los impuestos y tuvo principalmente animales, dado que tenía una carnicería en Quines.

Agrega que el actor cultivó el terreno con alfalfa, avena, maíz, que tiene agua cruda y que en la actualidad está alquilado; que el inmueble no está inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble; y que su mandante pagó impuestos desde siempre, desde que estuvo poseyendo el inmueble.

A ese efecto acompaña una profusa cantidad de comprobantes que acreditan que desde hace más de veinte años que su mandante viene ocupando el inmueble sin que persona alguna haya interferido en su posesión, la que denuncia como pública, pacífica e ininterrumpida.

También se agrega como documental el pago del canon de riego teniendo en su poder gran cantidad de boletas, y adjuntando algunas boletas demostrativas del pago de los recursos hídricos que son vitales para esa zona de la Provincia.

Concluye que hay pago de contribuciones territoriales, el denominado impuesto inmobiliario, desde el año 1963 en adelante, es decir desde hace aproximadamente cuarenta y ocho años, los que resultan suficientes para demostrar la posesión del actor en el inmueble.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental y de inspección ocular, y solicita que oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva entablada, declarando que el actor ha adquirido por posesión veinteñal el pleno dominio del inmueble individualizado, oficiándose al Registro de la Propiedad para su inscripción.

A fs. 179 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales, manifestando que no tiene objeciones que formular con respecto a la tasa de justicia abonada en autos.

A fs. 181 luce el dictamen del Sr. Agente Fiscal N° 1, Dr. ERNESTO GABRIEL LUTENS, quien no formula objeciones legales al trámite procesal impreso en autos.

## *Poder Judicial San Luis*

A fs. 256/257 se tiene por promovida demanda de posesión veinteñal, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y conc. del C.P.C.C.), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días a los titulares catastrales MARCELA GATICA VIDELA, JUAN MARTÍN VILCHEZ, PATRICIA TERESA VILCHEZ y ROSARIO SUÁREZ DE FLORIANI, sus herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de autos, para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.C. disponiéndose la notificación mediante el Juez de Paz con Jurisdicción en Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis.

Se ordena además la publicación de edictos por el término de dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de mayor circulación en la ciudad, de conformidad con lo establecido en los arts. 145, 146, 147 y 343, primer párrafo del C.P.C.C., emplazando a toda persona que se considere con derecho al inmueble a usucapir, para que dentro de cinco días comparezca a tomar la intervención que le corresponda en este proceso, bajo apercibimiento de que en caso de incomparecencia de los citados se designará al Defensor de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343, segundo párrafo del C.P.C.C.

A fs. 259/262 lucen agregados los edictos publicados en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de la República, tal como fuera ordenado en autos.

A fs. 264, por no haber comparecido los emplazados, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 256/257, y se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 265 y vta. contesta la demanda la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, en representación de los ausentes, y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho, constituyendo domicilio al efecto en su público despacho, quien manifiesta que por tratarse sus representados de ausentes,

## *Poder Judicial San Luis*

carece de instrucciones respecto de la presente causa, haciendo expresa reserva del derecho conferido por el art. 356, inc. 1º, apartado 2º del C.P.C.C. para contestar después de producida la prueba.

A fs. 268 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 302 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 303 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la parte actora, conforme al siguiente detalle:

- Documental: se la tuvo presente.

- Declaraciones testimoniales: JOSÉ DANTE PEREYRA (rendida a fs. 289 y vta.); HUGO JUAN DE DIOS ARCE (rendida a fs. 290); RAMÓN ROLANDO MIRANDA (rendida a fs. 291 y vta.); ESTANISLAO DEL CARMEN MUÑOZ (rendida a fs. 292); y CARLOS ALBERTO PUCCIONI (rendida a fs. 300 y vta.).

- Inspección ocular: producida a fs. 294/297.

A fs. 305 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil Subrogante, Dra. RINA FANNY MERCAU, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 265 y vta. para contestar una vez producida la prueba, y analizada la totalidad de la prueba producida, considera que la misma es idónea por lo que no formula objeciones legales, pudiendo dictarse sentencia.

A fs. 306 se dispone la clausura del período de prueba, y se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados o apoderados de las partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.

A fs. 313/315 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

Finalmente a fs. 323 se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.

**Y CONSIDERANDO**: I) Que la usucapión o prescripción adquisitiva “es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la

## *Poder Judicial San Luis*

propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley” (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén Héctor, *Código Civil de la República Argentina explicado*, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).

A los fines de la procedencia de la posesión veinteñal prevista en nuestra legislación de fondo (arts. 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil), y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre otros).

En tal sentido, se ha afirmado que “en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil” (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; *La Ley Online*, AR/JUR/756/2007).

Es que “los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica” (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale, Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; *La Ley Online*, AR/JUR/9472/2007).

En síntesis, para la procedencia de la posesión veinteñal “el actor debe probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de

## *Poder Judicial San Luis*

dueño. 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida. 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley” (AREAN, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, 5ª ed. actualizada y ampliada, Hammurabi, Buenos Aires, 2009, p. 512).

II) Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por la promoviente, a la luz de las reglas establecidas por el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida.

Al respecto, cabe recordar que “el recaudo establecido en el art. 24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir, es de cumplimiento ineludible en atención al carácter contencioso que tiene el juicio de marras y a que la función de dicho certificado radica en individualizar al demandado” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 28/11/1996, “Gómez, Daniel O. c/ Minetti de Arteaga, Lino y otros”, LL Litoral 1998-1, 556; *La Ley Online*, AR/JUR/1845/1996).

En el caso de autos, el inmueble que se pretende usucapir es un predio rural ubicado en la localidad de Quines, sobre la Ruta Nacional N° 79 sin número, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” del plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GABRIEL HORACIO PERINO y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/107/10, que luce agregado a fs. 27 de autos

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “A” es de seis hectáreas, seis mil ciento noventa y nueve, setenta y dos metros cuadrados (6 ha 6.199,72 m<sup>2</sup>), y afecta parcialmente la superficie del Padrón 1803, totalmente la superficie del Padrón 3381 y también totalmente la superficie del Padrón 289, todas ellas de la Receptoría Quines y

## *Poder Judicial San Luis*

sin inscripción de dominio (en el plano se observan las medidas lineales, los linderos y la ubicación del predio en cuestión).

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por los Certificados de Registración Catastral y Avalúo Fiscal acompañados a fs. 23/25 expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 23 de diciembre de 2010, la que a su vez informa a fs. 28 que el bien en cuestión no afecta inmuebles fiscales de la Provincia de San Luis.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de sus titulares catastrales (el inmueble referido carece de inscripción de dominio, como lo informa el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia a fs. 250/251) han sido acreditados de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).

III) Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de las pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrojadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

Bien se ha afirmado que “es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *Código Procesal*

## *Poder Judicial San Luis*

*Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado*, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Pero además, la mentada exigencia de la prueba compuesta “existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión – esto es *corpus et animus* –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión” (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, *Abeledo Perrot Online*, cita N° 33/6698).

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que “aún cuando en el 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” (CApel.Civ.Com. 2ª Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008, “Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A. y/u otros”, *La Ley Online*, AR/JUR/19577/2008).

Aunque “si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquélla seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación, usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante” (BORDA, Guillermo Antonio, *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*, 6ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319).

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas a fs. 289/292 y a fs. 300 y vta., pertenecientes en su mayoría a vecinos de la zona, son coincidentes en que el Sr. DANTES HUMBERTO FLORIANI es el poseedor actual del inmueble objeto de la litis y que lo está poseyendo desde hace más de cuarenta años aproximadamente; que



## *Poder Judicial San Luis*

dicho inmueble era propiedad del padre del actor y del abuelo de éste con anterioridad; que el actor realizó los alambrados perimetrales del inmueble, que sembraba el inmueble y lo trabajaba con hacienda; que el actor durante muchos años tuvo una carnicería, y que la utilidad que le daba al campo era sembrar pasturas para el engorde de animales que faenaba para su carnicería.

A su vez, las circunstancias descriptas por los referidos testigos son corroboradas mediante la inspección ocular que luce a fs. 294/297, en la que se detallan de manera similar las condiciones del inmueble y los trabajos realizados por el Sr. DANTES HUMBERTO FLORIANI, como ser: *“animales vacunos dispersos en cuadros, que a su vez están cercados por alambrados en regular y buen estado con cinco hebras de alambres [...] en algunas partes de la superficie del terreno hay surcos de riego [...] el inmueble está totalmente desocupado y libre de intrusos”*.

Todas estas actividades atribuidas al actor encuadran dentro de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé el art. 2384 del Código Civil.

En tal sentido, se ha resuelto que “de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2384 del Código Civil, la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble, constituyen actos posesorios. De esta manera, un alambrado importa el más inequívoco acto posesorio, e igual alcance se le otorga al levantamiento de una casilla de madera” (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, *Abeledo Perrot Online*, cita N° 10/121).

Finalmente, a lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por el actor, consistente en boletas de pago del impuesto inmobiliario relativas a los tres padrones, y que corresponden a los años 1966, 1968, 1969, 1973, 1978 a 1984, y desde el año 2000 hasta la actualidad; como también en boletas de pago de la tasa de agua (que datan del año 2000) y recibos de pago del canon de riego (desde el año 2006 hasta la actualidad). Esta prueba documental referida al pago de tributos constituye otra

## *Poder Judicial San Luis*

de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueño del inmueble.

Es que “el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, “Heredia de Stagno, María A. y/u otra”, LL Litoral 1998-1, 272; *La Ley Online*, AR/JUR/1073/1995), como sin dudas lo reviste en el *sub judice*, en el que se acredita el pago durante un tiempo más que suficiente, con comprobantes de pago que datan de hace casi cincuenta años.

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la inspección ocular, y la profusa documental incorporada, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica conllevan a formar el convencimiento en torno al *corpus* y al *animus domini* ejercido por el actor y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mucho mayor a los veinte años que exige el art. 4015 del Código Civil para tener por operada la prescripción adquisitiva, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por los arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil, y arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada,

**FALLO:** 1º) HACIENDO LUGAR a la demanda de posesión veintañal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por el Sr. DANTES HUMBERTO FLORIANI, D.N.I. N° 6.782.150, el dominio del inmueble ubicado en la localidad de Quines, sobre la Ruta Nacional N° 79 sin número, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con una superficie de SEIS HECTÁREAS, SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE, SETENTA

## *Poder Judicial San Luis*

Y DOS METROS CUADRADOS (6 ha 6.199,72 m<sup>2</sup>), designado como Parcela "A" en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GABRIEL HORACIO PERINO, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/107/10.

2º) IMPONIENDO las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.).

3º) DIFIRIENDO la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento en que exista base firme para su cálculo.

4º) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (conf. art. 920 del C.P.C.C.).

5º) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.  
REGÍSTRESE.**