

Poder Judicial San Luis

ESC 35643/1

"RECONSTRUIDO: BARDIVIESO, GISELA DE LOS ÁNGELES C/ D'AGATA, DORA MAGDALENA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 387/2014.

SAN LUIS, VEINTIUNO DE OCTUBRE DE DOS MIL CATORCE.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas **“RECONSTRUIDO: BARDIVIESO, GISELA DE LOS ÁNGELES C/ D'AGATA, DORA MAGDALENA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL”**, Expte. N° ESC 35643/1, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 19/20 se presenta la Sra. GISELA DE LOS ÁNGELES BARDIVIESO, D.N.I. N° 28.091.428, por intermedio de su apoderada la Dra. ANDREA KARINA MERLO, y promueve demanda de posesión veinteñal en contra de DORA MAGDALENA D'AGATA, respecto del inmueble que se ubica en el lugar denominado “Los Socavones”, Juana Koslay, Partido El Chorrillo, Departamento La Capital, que cubre una superficie de seis hectáreas, que forma parte y se desprende de un inmueble de mayor extensión, individualizado como parcela N° 1 en el plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 1/157/00, con una superficie de diez hectáreas cinco mil ochocientos veintitrés metros setenta y tres decímetros cuadrados, y que limita al Norte: Gobierno de la Provincia de San Luis y Antonio Roca; al Sur: Arnaldo Eugenio Rodríguez; al Este: Ángela Giunta, Juan Domingo Giunta, Josefina Giunta, Margarita Giunta, José Antonio Giunta y Bernardino Esteban Giunta; y al Oeste: Gregorio Argentino Posini; que se encuentra empadronado bajo el Padrón N° 9751 de la Receptoría Capital, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Sostiene que su parte desconoce el domicilio de la demandada y en

Poder Judicial San Luis

razón de ello y a efectos de correr traslado de la demanda incoada solicita que se ordene librar oficio a la Secretaría Electoral a efectos de determinar el domicilio de la misma.

Relata que con fecha 3 de enero de 2005, mediante Escritura Pública N° 1, pasada por ante el Escribano JAVIER ÁNGEL SÁNCHEZ, el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO, quien ejercía la posesión hacía más de veinte años, cedió y transfirió todas las acciones posesorias del inmueble objeto de la presente acción, subrogándose en la posesión que el cedente le transmitió notoria y públicamente, no habiendo tenido jamás reclamaciones de orden judicial o extrajudicial alguna, continua y pacífica, y con ánimo de dueño realizando mejoras; que el inmueble objeto de la posesión se encuentra alambrado en todo su frente, que en la actualidad se encuentran hornos de ladrillos que están en comodato, cumpliendo las obligaciones tributarias que gravan el inmueble.

Expresa que atento a que su mandante ha asumido respecto de la cosa poseída, el complejo de derechos y obligaciones, facultades y cargas que integran el “*ius posesionis*”, la posesión ejercida por su representada sobre el inmueble cumple con lo exigido por la ley para la adquisición por prescripción, de donde se infiere la legitimidad del título “*pro relicto*” exteriorizando “*corpus et animus*”.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental y de inspección ocular, y solicita que oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda en todas sus partes, y en consecuencia declarando adquirido el bien inmueble en cuestión, librándose oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia.

A fs. 45 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. 65 se tiene por promovida demanda por posesión veinteñal en contra de DORA MAGDALENA D'AGATA y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario

Poder Judicial San Luis

(art. 330 y concordantes del C.P.C.C.), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días, y a 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., opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de la que intenten valerse.

Se ordena además para la citación de toda persona que se considere con derecho al inmueble a usucapir, 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., 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. 81/87 vta. comparecen los Sres. FABIO RAMÓN GONZÁLEZ y ALBERTO ARIEL GONZÁLEZ, por intermedio de su apoderado Dr. OSCAR ALBERTO TUNINETTI, quien a su vez actúa con el patrocinio letrado del Dr. JORGE MARCELO SHORTREDE, y contestan la demanda interpuesta en contra de la Sra. DORA MAGDALENA D'AGATA, solicitando su rechazo, con costas.

Manifiesta que sus mandantes son hijos de la Sra. DORA MAGDALENA D'AGATA, quien ha fallecido el 3 de febrero de 2008, por lo que se encuentran legitimados pasivamente para intervenir en este proceso.

Luego de formular una negativa genérica y específica de los hechos invocados por la actora, la parte demandada expresa que la Sra. DORA MAGDALENA D'AGATA adquirió al Sr. RUPERTO LUCERO el inmueble mediante escritura de compraventa N° 306, de fecha 4 de noviembre de 1996, pasada por ante el Escribano Público JOSÉ A. CACACE, y que el dominio se inscribió al Tomo 101, Folio 400, N° 13.290, de la Receptoría 12, Capital, padrón N° 9751, y padrón anterior 1742.

Relata que como titular de dominio del inmueble cuya porción pretende la contraria, la Sra. D'AGATA ejerció siempre en plenitud los derechos que tenía como propietaria, hasta el momento de su muerte acaecida el 3 de

Poder Judicial San Luis

febrero de 2008, y que luego la continuaron sus hijos quienes tienen la posesión ministerio legis de los bienes dejados por la causante, tal como lo otorga el art. 3410 del Código Civil.

Señala en cuanto al pago de los impuestos que la actora adjunta certificados de libre deuda que nada dicen acerca de quién abonó dichos tributos, y que además los pagos aparecen efectuados en sólo dos oportunidades, en el año 2004 y en el año 2007, siendo que los pagos de impuestos que se consideran por la ley 14.159 tienen sentido cuando los mismos se hacen en forma contemporánea a su vencimiento; y que el hecho de que alguien pagara por junto, o en un par de veces todos los impuestos de un inmueble, no acredita de forma alguna la realización de actos posesorios a lo largo del tiempo requerido por la ley, ni constituye ello una prueba de posesión.

Destaca en cuanto a la cesión de derechos y acciones posesorios que efectúa el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO a favor de la actora, que dicha cesión carece de contenido real y práctico, ya que el mentado Sr. ESCUDERO jamás poseyó el inmueble en cuestión, por lo que de nada sirve que la actora esgrima dicha cesión puesto que el cedente carecía de todo derecho posesorio.

Refiere que las mejoras que hay en el inmueble han sido hechas todas por la propietaria la Sra. D'AGATA, sea contratando personal en forma directa o a través de terceros; que el alambrado del frente del inmueble fue realizado por el Gobierno de la Provincia cuando expropió a la Sra. D'AGATA casi media hectárea para la construcción de la Ruta Provincial N° 9 que une la Autopista N° 7 con el camino que va a El Trapiche, denominándose el trecho que dividió la propiedad de sus mandantes "Multitrocha Los Puquios"; y que el alambrado del límite noreste, que son 662,12 metros que dividen la propiedad con la de ÁNGELA GIUNTA y otros, fue realizado por los propietarios del predio lindante para la construcción de un emprendimiento denominado "Barrancas de Koslay".

Alega con respecto a la ocupación efectiva del inmueble, que la Sra. D'AGATA contrató a un cuidador en el año 1999, el Sr. SILVANO ARGENTINO

Poder Judicial San Luis

NIEVAS, quien luego del deceso de la propietaria fue mantenido en su función por sus mandantes con quienes suscribió un contrato de comodato con fecha 25 de abril de 2008, para el uso de parte del inmueble y autorización para vivir en el mismo; y que el Sr. NIEVAS ha manifestado en diversas denuncias policiales que el Sr. ENRIQUE BARDIVIESO (padre de la actora) en varias oportunidades se hizo presente e intentó que se retirara del lugar a cambio de dinero, a lo que NIEVAS se negó reiterando que la propietaria del lugar era la Sra. D'AGATA y que él se encontraba en el lugar con permiso de la dueña.

Sostiene que con ello queda probado que la actora jamás poseyó el inmueble sino que pretendió pagar al cuidador para que se alejara del lugar y así permitirle introducirse al mismo con finalidades posesorias.

Y con relación a los ladrilleros que menciona la actora, explica que se trata de cuatro personas que tienen un emprendimiento personal de fabricación de ladrillos dentro de la propiedad de sus mandantes, cuyo ingreso, permanencia y autorización para trabajar allí les fue dado en su momento por la Sra. D'AGATA y luego de su muerte, fueron mantenidos en el lugar por sus hijos con quienes suscribieron contratos de comodato y autorización para vivir en el predio.

Concluye que en definitiva la actora jamás ejerció la posesión del inmueble cuya usucapión pretende; funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, y solicita que oportunamente se rechace la demanda en todas sus partes, con costas.

A fs. 194, cumplida la publicación edictal, vencido el plazo señalado, se hace efectivo el apercibimiento decretado 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. 236 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, carece de instrucciones

Poder Judicial San Luis

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. 239 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 429 se ordena la agregación de los cuadernos de prueba, y a fs. 441/442 vta. luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos, conforme al siguiente detalle:

1) PRUEBA PARTE ACTORA:

- Documental: se tuvo presente la acompañada según detalle de fs. 245.

- Absolución de posiciones: FABIO RAMÓN GONZÁLEZ (producida a fs. 296 y vta.) y ALBERTO ARIEL GONZÁLEZ (producida a fs. 297 y vta.).

- Declaraciones testimoniales: NORA ESTHER VIDELA (rendida a fs. 287/289); EDUARDO JORGE RICOLDI (no producida); JOAQUÍN SECUNDINO GONZÁLEZ (rendida a fs. 266); CARLOS OSCAR VIDAL (rendida a fs. 267); EUGENIO ARNALDO RODRÍGUEZ (rendida a fs. 268 y vta.); MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO (no producida); y MARIO OSCAR ESCUDERO (rendida a fs. 269/270).

- Informativa: Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (producida a fs. 299/303).

- Inspección ocular: producida a fs. 273/281.

2) PRUEBA PARTE DEMANDADA:

- Documental: se tuvo presente la acompañada según detalle de fs. 137/138; y documental en poder de terceros.

- Informativa: Juzgado de Paz Letrado y Registral (producida a fs. 412/415); Registro de Juicios Universales (producida a fs. 322 y vta.); Dirección Provincial de Ingresos Públicos - Área Catastro (producida a fs. 353/360); Fiscalía de Estado (producida a fs. 362/365); Dirección Provincial de Ingresos Públicos - Área Rentas (producida a fs. 345/351); Comisaría Seccional Quinta de la Policía de la Provincia de San Luis (producida a fs. 342/343); Archivo Policial de la Provincia de San Luis (se tuvo por desistido a fs. 424); Juzgado de Instrucción N°

Poder Judicial San Luis

2 (se tuvo por desistida a fs. 424); IMD San Luis (se tuvo por desistida a fs. 427); Registro General de la Propiedad Inmueble (producida a fs. 352/354); Secretaría Electoral Nacional (producida a fs. 372 y a fs. 419).

- Declaraciones testimoniales: SILVANO ARGENTINO NIEVAS, CARINA ALEJANDRA CAVALLERO SOSA, EDUARDO MOYANO, ROQUE HUGO MOYANO, EULOGIO GERVASIO MOSCOSO (se tuvieron por desistidas todas a fs. 381).

- Absolución de posiciones: GISELA DE LOS ÁNGELES BARDIVIESO (producida a fs. 404 y vta.).

- Reconocimiento judicial: producida a fs. 389/398.

A fs. 468 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil Provisoria, Dra. MACARENA SCARONE, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 236 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. 443 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. 446/451 vta. lucen agregados los alegatos de la parte demandada, mientras que a fs. 452/457 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

Finalmente a fs. 470 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 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

Poder Judicial San Luis

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 veintañal 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).

II) Corresponde ahora analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por las partes, 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

Poder Judicial San Luis

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 ubicado en el lugar denominado “Los Socavones”, Juana Koslay, Partido El Chorrillo, Departamento La Capital, designado como Parcela “C” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor HÉCTOR A. SOLERA, Mat. 244, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/98/05, cuyo original tengo a la vista en este acto.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “C” es de CINCO HECTÁREAS NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (5 has 9.994,48 m²), con inscripción de dominio al Tomo 101 Capital, Folio 400 N° 13290 Insc. 3^a, Padrón 9751, Receptoría Capital.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por el informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de fecha 18 de septiembre de 2012, que luce a fs. 299/303; y por el Informe de Dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, que obra a fs. 352/354, del que surge que en el dominio citado figura inscripción al Tomo 101 Dpto. Capital, Folio 400 N° 13290, de fecha 13 de diciembre de 1966, Inscripción Tercera, apareciendo como titular registral DORA MAGDALENA

Poder Judicial San Luis

D'AGATA, y no registrándose modificaciones, gravámenes, limitaciones ni restricciones.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de su titular registral y catastral han sido acreditados de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás informes expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, 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.

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).

Entrando al análisis de la prueba rendida en la causa para acreditar los dos elementos esenciales de la prescripción adquisitiva (la posesión y el tiempo), se aprecia que la actora GISELA DE LOS ÁNGELES BARDIVIESO pretende unir su posesión a la ejercida por quien la precedió en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir, es decir, el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO.

Ello le genera a la actora la carga procesal de probar la existencia

Poder Judicial San Luis

de actos posesorios realizados por ella misma, como así también por su antecesor, a los efectos de justificar el plazo legal de la usucapión.

En tal sentido, la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas y Laboral N° 2 de la Primera Circunscripción Judicial, en autos “GARAZZINI, JULIO JOSÉ Y OTROS C/ NOGUEZ, ERNESTO Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL”, Expte. N° 39/2000 (R.L. Civil N° 3/2009 de fecha 19 de febrero de 2009), ha expresado que “con el fin de acreditar el tiempo de la posesión exigido en el art. 4015 del Código Civil, los actores han alegado la accesión de su posesión con la de quienes les cedieron sus derechos y acciones sobre las fracciones de inmueble que pretenden usucapir mediante la presente acción. Ello quiere decir, entonces, que en el proceso pesaba la carga de los actores de demostrar, también, que quienes les cedieron los derechos y acciones de los inmuebles que conforman el objeto de la presente causa, ejercieron la posesión de dicho inmueble en forma continua y *animus domini* (art. 4015, Código Civil). Obviamente, tanto en el caso de los actuales poseedores (v.g. los actores), como respecto de la posesión anterior alegada por los cedentes, la prueba de tales presupuestos debía cumplir, también, con los recaudos previstos en el art. 24 de la ley 14.159 y ya referidos.”

Por otra parte, con respecto a la prueba testimonial debe tenerse presente que “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; el resaltado me pertenece).

Bien se ha afirmado que “la ley lo considera como uno de los medios más importantes para esta clase de procesos, aunque expresamente

Poder Judicial San Luis

imponga que la adquisición no puede basarse exclusivamente en los dichos de testigos. Piénsese que un vecino del inmueble cuya usucapión se persigue, puede ratificar que efectivamente el usucapiente vivía en dicho inmueble, así como que en él ha realizado actos posesorios” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado*, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 648).

Pues bien, se advierte que todos los testigos que declararon en la causa contribuyen a confirmar los actos posesorios no sólo de la actora, sino también de su antecesor en la posesión, el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO.

Así, la testigo NORA ESTHER VIDELA (fs. 287/289) declara que tiene conocimiento de que la Sra. GISELA DE LOS ÁNGELES BARDIVIESO posee un inmueble en las inmediaciones del lugar denominado “Los Socavones”, en El Chorrillo, fundando lo expuesto en que *“cuando estaba en ejercicio de mis funciones como Intendente de Juana Koslay (antes de diciembre de 2005), le solicitamos en calidad de préstamo a través del Área Social una casa precaria ubicada en el inmueble en cuestión para que la habitase el Sr. Silvano Nievas quien no tenía dónde vivir y tenía en su grupo familiar varios menores a cargo.”*

Agrega la testigo referida que *“tengo conocimiento que el Sr. Miguel Escudero poseía el inmueble en cuestión. [...] Soy nativa de la zona y desde que tengo uso de razón el Sr. Escudero habitaba en ese lugar hasta su fallecimiento por ende tengo la certeza de que el Sr. Escudero habitaba en la zona. [...] los hijos habitan otra parte del inmueble en cuestión.”*

El testigo JOAQUÍN SECUNDINO GONZÁLEZ (fs. 266), vecino del lugar, expresa que *“yo le sabía comprar arena al padre de Gisela y cargábamos en esa propiedad que supuestamente era de ellos, ellos tenían una especie de ripiera [...] desde el año 1980 conozco a Escudero dentro de la propiedad, y de que le haya vendido a Bardivieso desde hace aproximadamente 10 años. [...] Los Escudero viven en una fracción de ese terreno. [...] durante el tiempo que he tratado con ellos por compra de arena o ladrillos, nunca vi esa gente, las únicas personas con las que he tratado en esa propiedad son los señores Bardivieso.”*

Poder Judicial San Luis

El testigo CARLOS OSCAR VIDAL (fs. 267), también vecino del lugar, manifiesta conocer al antecesor en la posesión, el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO, al afirmar que “yo lo conozco al Andrés bayo, le decíamos así de apodo, le cargábamos arena y ladrillos a él, a este hombre lo conozco desde hace treinta años más o menos”, declarando que el mismo se encontraba en dicho inmueble desde “hace treinta años, más o menos desde el año 1980 o 1982”, y que los hijos de ESCUDERO habitan actualmente en otra fracción del inmueble.

Asimismo, el testigo EUGENIO ARNALDO RODRÍGUEZ (fs. 268 y vta.) afirma que conoce a la actora dado que tiene un negocio por la Ruta N° 20, y ella y su familia viven un poco más adelante, y que como vecino sabía que ella había comprado en ese lugar al Sr. ESCUDERO quien vivía ahí desde hacía más de treinta años.

Por último, el testigo MARIO OSCAR ESCUDERO (fs. 269/270) declara que su padre le vendió a la actora un terreno en Juana Koslay, cerca de su casa, y agrega que su padre el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO siempre vivió en ese lugar, que él tiene treinta y dos años y nació allí.

Vale decir también que ninguno de los testigos declara conocer a la Sra. DORA MAGDALENA D’AGATA, ni a sus hijos los Sres. FABIO RAMÓN GONZÁLEZ y ALBERTO ARIEL GONZÁLEZ.

Sentado lo anterior, y si bien existe una limitación probatoria en cuanto a la prueba testimonial, “de todos modos y superado en la actualidad el problema generado por el carácter voluntario del juicio, y dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de testigos que han presenciado su realización, cobra un valor trascendente. [...] **Tal es la importancia asignada a la prueba testimonial, que se ha establecido que si esta prueba es contundente, puede aceptarse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de posesión**” (AREAN, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, 4ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, ps. 365-367; el resaltado me pertenece).

En tal sentido, se ha resuelto que “la prueba testimonial es en el juicio de usucapión de valor preponderante. Si la prueba testimonial es

Poder Judicial San Luis

contundente, puede admitirse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de la posesión” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 06/11/1995, “Dimasso, Ana I.”, JA 1999-I-Síntesis; *Abeledo Perrot Online*, cita N° 1/4549); y que “hasta una prueba corroborante mínima convalida la eficacia probatoria de la prueba testimonial producida en el seno del juicio de usucapión” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 14/12/1993, “Díaz, Margarita M. y otro c/ Colombres de Fierro, Carmen”, JA 1997-I-Síntesis; *Abeledo Perrot Online*, cita N° 1/18373).

A su vez, es destacable que los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, que conocen la propiedad, a la actora, y a quien le cedió los derechos y acciones posesorios, incluso a este último por más de treinta años. Sobre este punto, se ha señalado que “normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión” (AREAN, Beatriz A., *op. cit.*, p. 371).

IV) En cuanto a la demás prueba aportada por la promoviente, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de la testimonial aludida precedentemente.

Así, por ejemplo, mediante la inspección ocular producida a fs. 273/281 se pudo constatar que en otra fracción del predio en cuestión habitan los hijos de MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO, quien cediera a la actora los derechos y acciones posesorias sobre el inmueble objeto de la presente litis.

Acreditada la posesión ejercida por MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO, debe tenerse presente que mediante la escritura de cesión de derechos y acciones posesorios – Escritura Pública N° 1 de fecha 3 de enero de 2005 – cuya copia certificada obra reservada en Secretaría y que en este acto tengo a la vista, se prueba la transmisión de la posesión que el Sr. ESCUDERO realiza a favor de la actora GISELA DE LOS ÁNGELES BARDIVIESO.

A lo que se suma el certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área

Poder Judicial San Luis

Rentas, correspondiente al Padrón N° 9751-9 de fecha 5 de marzo de 2005 (que fuera acompañado por la actora junto con la demanda), mediante la que se acredita el pago del impuesto inmobiliario con cierta regularidad desde el año 1997 en adelante (y que se extiende hasta la actualidad, conforme surge del certificado obrante a fs. 463/465, actualizado al 30 de abril de 2014).

Finalmente, cabe destacar que la parte demandada tan sólo se ha limitado a acreditar la titularidad registral de la Sra. DORA MAGDALENA D'AGATA, pero no ha producido prueba alguna que refute la posesión ejercida por MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO, ni la cesión de derechos y acciones posesorios realizada por éste a favor de la actora sobre del inmueble objeto de autos.

Adviértase que a fs. 381 se tuvo a la demandada por desistida de la prueba testimonial ofrecida por su parte (en los términos del art. 432 del C.P.C.C.), y que además los contratos de comodato acompañados para justificar la presencia de terceros en el inmueble son todos del año 2008, es decir que fueron suscriptos con posterioridad al inicio del presente juicio sucesorio.

En consecuencia, dada la claridad, concordancia y contundencia de los testimonios rendidos en autos, el resultado de la inspección ocular, y la 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 la actora y por su antecesor en la posesión, y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión de aquél, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en el *sub iudice*.

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 veinteñal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por la Sra. GISELA DE LOS ÁNGELES BARDIVIESO, D.N.I. N° 28.091.428, el dominio del inmueble ubicado en el lugar denominado “Los Socavones”, Juana Koslay,

Poder Judicial San Luis

Partido El Chorrillo, Departamento La Capital, con una superficie de CINCO HECTÁREAS NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (5 has 9.994,48 m²), designado como Parcela “C” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor HÉCTOR A. SOLERA y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/98/05; con inscripción de dominio al Tomo 101 Capital, Folio 400 N° 13290 Insc. 3ª, Padrón 9751, Receptoría Capital.

2º) IMPONIENDO las costas del proceso a la parte demandada vencida (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.**