

Poder Judicial San Luis

EXP 36145/8

"SÁNCHEZ, NASARIO VÍCTOR C/ LA GESTORA S.A.I.A. Y M. S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 388/2014.

SAN LUIS, VEINTITRÉS DE OCTUBRE DE DOS MIL CATORCE.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “SÁNCHEZ, NASARIO VÍCTOR C/ LA GESTORA S.A.I.A. Y M. S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL”, Expte. N° 36145/8, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 93/96 se presenta el Sr. NASARIO VÍCTOR SÁNCHEZ, D.N.I. N° 6.798.241, con el patrocinio letrado del Dr. JUAN ALFREDO MARCHIONI, e interpone demanda de posesión veinteañal en contra de LA GESTORA S.A. INMOBILIARIA, AGROPECUARIA Y MERCANTIL, con domicilio desconocido, y/o quienes se consideren con derecho sobre un inmueble ubicado en la localidad de Nogolí, Departamento Belgrano, Provincia de San Luis, identificado catastralmente bajo el número de Padrón 320717, Receptoría Hipólito Irigoyen, nomenclatura catastral de origen Circunscripción Nogolí, manzana 73, parcela 37, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al tomo 14 de Belgrano, Folio 82 N° 6, inscripción cuarta, y de cuyo plano de mensura N° 8/42/07 que se acompaña, aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro, surge que el mismo tiene una superficie de MIL SESENTA Y CUATRO CON TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.064,34 m²), y reconoce como colindante al costado Norte: la parcela 38, Padrón N° 320718, Receptoría Hipólito Irigoyen, a nombre de MARIANA GRACIELA SÁNCHEZ, VÍCTOR ORLANDO SÁNCHEZ, y CLAUDIA ALEJANDRA SÁNCHEZ; al Sur: la parcela N° 36, Padrón N° 320716, Receptoría Hipólito Irigoyen, a nombre de ÁNGELA IRMA MIRANDA y ANTONIO ISIDRO MIRANDA; al Oeste: la Ruta Provincial N° 3; y al Este: la parcela

Poder Judicial San Luis

Nº 5, Padrón Nº 320685, a nombre de LA GESTORA S.A.; solicitando que luego del trámite de ley se dicte sentencia mandando a inscribir el inmueble a nombre del actor, con costas.

Peticiona que la citación a juicio se realice ordenando la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de circulación provincial, atento a que desconoce el domicilio de la titular catastral y registral LA GESTORA S.A.

Relata que su padre, el Sr. NICOMEDES SÁNCHEZ, habitó el lugar donde hoy está ubicado el terreno desde el año 1949, suscribiendo en el año 1956 con la compañía “LA GESTORA” Escritura Pública que acredita la compra del lote Nº 38, la que fue entonces firmada por sus apoderados en razón de la liquidación o cese de actividades en la zona de la citada compañía, y que dicho terreno había sido comprado con fecha 14 de julio de 1949 y pagado en cuotas.

Expresa que dicho terreno, según plano de loteo “Turismo”, aprobado con el Nº 2311 de la ex manzana 7, actual manzana 73 de Nogolí, firmado por el Agrimensor SANTIAGO L’HULLER en el año 1962, actualiza otro realizado por el Ing. GONZÁLEZ PENA por el cual se vendieron la mayoría de los lotes pertenecientes a la empresa mencionada “LA GESTORA”.

Señala que lo que hay que tener en cuenta a los efectos de la presente acción de posesión veinteañal es que desde el momento de la adquisición del lote Nº 38 por parte de su padre, se tuvo la posesión también del lote identificado hoy como parcela Nº 37, lote en el cual su padre realizaba labores de huerta, teniendo asimismo plantaciones de frutales; y que dicha posesión fue continuada en el tiempo por el actor, quien siempre procuró introducir mejoras en el mismo como la construcción de cercas, limpieza, etcétera, a la par que ejercía sobre el mismo acto de dueño abonando el impuesto inmobiliario provincial y los tributos municipales.

Agrega que no quedó en esos únicos actos la acción del actor sobre el lote del cual ejerció la posesión desde entonces en forma pública, pacífica y a título de dueño, sino que además efectuó mensura del mismo y lo presentó ante la

Poder Judicial San Luis

Municipalidad de Nogolí, la que le dio la aprobación pertinente, y que tal mensura, confeccionada por el Agrimensor RICARDO GABRIEL CALVO, fue tramitada ante la Dirección de Geodesia y Catastro donde fue registrada con fecha 19 de diciembre de 2007.

Destaca que nunca durante las mediciones efectuadas en el terreno, donde el agrimensor concurrió en no menos de tres oportunidades a realizar las mediciones, tanto en la faz administrativa durante el proceso en el cual se aprobó la mensura, cuanto en las oportunidades en las cuales hubo de hacer las mediciones sobre el terreno, no sufrió ningún acto de oposición de persona alguna, dato importante por cuanto para efectuar la medición tuvo que recorrer los terrenos hacia el sur. Y que en consecuencia, y teniendo en cuenta que la ley de fondo dispone que para adquirir un inmueble por posesión veinteñal deben transcurrir veinte años, para obtener la propiedad por posesión en el caso de marras tal plazo se ha cumplido con creces, atento a que desde que su padre tomó posesión del lote hasta la fecha han pasado sesenta y dos años, de lo que darán cuenta los testigos, algunos de los cuales conocen la génesis de las transferencias de los terrenos de parte de “LA GESTORA” por haber vivido en el lugar y haber sido vecinos de su padre, como es el caso de la familia GIUNTA, la que luego vendiera su terreno a la familia MIRANDA, el colindante ubicado en el terreno hacia el sur.

Refiere que por ende dicha posesión lo ha sido por el término de ley, habiéndosela ejercido de forma pública, pacífica, continua y a título de dueño, sin que haya sido objeto de ninguna interrupción que altere su estado; y que el lote hoy tiene un alambrado del lado norte, del este y del oeste, con postes de algarrobo que ya había hecho “LA GESTORA”, y que mantenía su padre, con árboles naturales (chañares, jarillas y algarrobos), donde había elementos de su propiedad tales como postes, alambres, cocina a queroseno para restaurar, sanitarios, etcétera; y había postes cortados del lugar producto de la limpieza y la poda de árboles.

Finaliza manifestando que por acreditarse los años de posesión y

Poder Judicial San Luis

demás extremos que la ley exige, luego del trámite legal deberá dictarse sentencia haciendo lugar a lo solicitado y mandando a inscribir el inmueble de marras a su nombre, en tanto es poseedor a título de dueño del inmueble habiendo ejercido la posesión desde hace muchísimos años, muchos más de los que exige la ley de fondo.

Ofrece prueba consistente en documental, testimonial, informativa subsidiaria, de reconocimiento de documental y prueba documental en poder de tercero, funda en derecho, y peticiona que oportunamente se dicte sentencia acogiendo favorablemente la demanda, mandando a inscribir el inmueble objeto de este juicio a nombre del actor, con costas.

A fs. 98 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. 153 y vta. se tiene por promovida demanda por posesión veintañal en contra de LA GESTORA S.A. INMOBILIARIA, AGROPECUARIA Y MERCANTIL y/o quienes se consideren con derecho, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y concordantes del C.P.C.C.), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días a los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de autos, para que comparezcan y la contesten, bajo el 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. 164/165 lucen agregados los edictos publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en El Diario de la República, tal como fuera

Poder Judicial San Luis

ordenado en autos.

A fs. 168, cumplida la publicación edictal, vencido el plazo señalado sin que se haya presentado persona alguna alegando derechos, 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. 169 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 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. 172, mediante providencia de fecha 16 de septiembre de 2010, se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.

A fs. 186/190 comparece el Sr. ANTONIO ISIDRO MIRANDA, con el patrocinio letrado del Dr. MANUEL JOSÉ CASTILLO, y procede a contestar la demanda.

A fs. 199, mediante decreto de fecha 12 de abril de 2011, se ordena el desglose de la presentación de fs. 182/190, disponiéndose la entrega de la misma al presentante. Dicho desglose fue confirmado por la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas y Laboral N° 2 de la Primera Circunscripción Judicial, mediante sentencia interlocutoria R.R. Civil N° 17/2013 de fecha 21 de febrero de 2013, que obra a fs. 273/274.

A fs. 346 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 347 y vta. luce el informe de Secretaría – complementado mediante el informe de fs. 450 – con relación a la prueba producida en autos por la parte actora, conforme al siguiente detalle:

- Documental: se la tuvo presente a fs. 283.

Poder Judicial San Luis

- Informativa en subsidio: se la tuvo presente a fs. 283.

- Documental en poder de terceros: a) Oficio al Juzgado de Instrucción N° 3 (producida a fs. 351/446); b) Oficio al Registro de la Propiedad Inmueble (producida a fs. 309/310 y a fs. 336/337); y c) Oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (producida a fs. 319/323).

- Confesional: LA GESTORA S.A.I.A. Y M. (desistida a fs. 349).

- Declaraciones testimoniales: FABIÁN VÍCTOR TORANZO (rendida a fs. 295 y vta.); JUSTINA ADELAIDA GIUNTA (rendida a fs. 296 y vta.); RICARDO GABRIEL CALVO (rendida a fs. 297 y vta.); RAMÓN HUGO MIRANDA (rendida a fs. 298 y vta.); JORGE AGÜERO (rendida a fs. 299/300); JUAN ALBERTO CALDERÓN (desistida a fs. 349); MIGUEL ÁNGEL MOYANO (rendida a fs. 328/329); y SILVERIO AGUSTÍN JOFRÉ (rendida a fs. 332/333).

- Inspección ocular: producida a fs. 302/306.

A fs. 457 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.

Finalmente a fs. 463 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 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).

Poder Judicial San Luis

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).

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 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,

Poder Judicial San Luis

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 terreno ubicado en la Ruta Provincial N° 3 S/N, localidad de Nogolí, Partido Nogolí, Departamento Belgrano, designado como Parcela “37” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor RICARDO GABRIEL CALVO, Mat. 199, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 8/42/07, cuyo original tengo a la vista en este acto.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “37” es de MIL SESENTA Y CUATRO CON TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.064,34 m²), con inscripción de dominio al Tomo 14 de Belgrano, Folio 82 N° 6, Inscripción Cuarta, Padrón 320717, Receptoría Hipólito Irigoyen, nomenclatura catastral de origen Circunscripción Nogolí, manzana 73, parcela 37.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal acompañado por la promoviente en copia a fs. 76 y cuyo original fue reservado en Secretaría, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 31 de marzo de 2008, la que a su vez informa a fs. 100/103 que el bien en cuestión no afecta inmuebles fiscales urbanos de la Provincia de San Luis.

También son corroborados por los Informes de Dominio emitidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, que obran a fs. 149/150 y a fs. 336/337, del que surge que la titularidad del dominio inscripto al Tomo 14 de Belgrano, Folio 82 N° 6 continuado al Folio 257 de fecha 5 de

Poder Judicial San Luis

marzo de 1947 (Inscripción cuarta) figura a nombre de LA GESTORA S.A. INMOBILIARIA, AGROPECUARIA Y MERCANTIL, registrando modificaciones en su dominio por varias enajenaciones, y no registrándose 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 certificados e 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 la 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 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

Poder Judicial San Luis

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 “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 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., *op. cit.*, p. 648).

Pues bien, se advierte que los testigos que declararon en la causa contribuyen a confirmar la posesión que alega haber ejercido el actor en el inmueble objeto de la litis desde hace más de veinte años.

Así, el testigo FABIÁN VÍCTOR TORANZO (fs. 295 y vta.) declara que conoce al actor porque éste lo contrata para hacer trabajo de limpieza y que conoce el terreno que se ubica entre la casa de SÁNCHEZ en Nogolí y el rancho de MIRANDA, señalando que “*está sobre la ruta 3 yendo de sur a norte, yendo a Nogolí, antes de llegar al pueblito ahí está la casa de Don Sánchez, ahí le se hacer limpieza en la casa de don Sánchez y en el terreno que está pegado, está*

Poder Judicial San Luis

dividido con una tela olímpica y tiene una puerta en el medio, por ahí pasamos con una carretilla con las herramientas, con la máquina. Se hacerle limpieza a los árboles que él tiene ahí también, allá hay material que él tiene también, arena, ripio”, agregando dicho testigo que realiza las actividades referidas desde hace “más o menos como veinte años, fácil. Tanto como en el terreno como en la casa de él.”

También resulta importante la declaración de JUSTINA ADELAIDA GIUNTA (fs. 296 y vta.), quien manifiesta que conoce el terreno que se ubica entre la casa del actor NASARIO VÍCTOR SÁNCHEZ y los terrenos que le vendió a MIRANDA, señalando que *“esos terrenos están enfrente a la ruta numero 3 y en este momento hay un letrero donde dice que esta la posesión de Nasario Sánchez, yo le vendí a Miranda dos lotes que están al lado de Sánchez, ellos siempre lo protegieron (los padres de Sánchez Nasario) y lo cuidaron, donde yo le vendí a Miranda ahora está abandonada esa casa.”* Agrega la testigo que los lotes estaban cerrados con postes y alambre, y que conoce esta situación *“desde hace cincuenta años más o menos. Lo se porque yo he vivido ahí en esa casa, mis hijos dieron sus primeros pasos en esa casa y ahora tienen cuarenta años, me refiero a la casa que le vendí a Miranda.”*

El testigo RICARDO GABRIEL CALVO (fs. 297 y vta.) declara que conoce el terreno que se ubica entre la casa de SÁNCHEZ y los terrenos de MIRANDA por haberlo mensurado y haberlo visto anteriormente por la misma mensura, que este lote estaba todo cerrado *“y tenía una puerta en la medianera con la propiedad del Sr. Sánchez por donde accedimos al terreno. En el terreno donde yo hice la medición estaba limpio, del otro lado se notaba que no había mucho movimiento, es más Sánchez tenía un empleado el día que yo fui regándole las plantas.”*

A su vez, el testigo RAMÓN HUGO MIRANDA (fs. 298 y vta.) quien declara haber sido vecino del actor, habiendo nacido en Nogolí y vivido allí hasta los treinta años de edad, expresa que conoce el terreno objeto de la litis desde hace más de cuarenta años, que este lote estaba cerrado y que la familia SÁNCHEZ

Poder Judicial San Luis

desarrollaba en el terreno actividades de chacra y sembrado de maíz.

El testigo JORGE AGÜERO (fs. 299/300) manifiesta conocer desde niño el terreno que se ubica entre la casa de SÁNCHEZ y los terrenos de MIRANDA, declarando que *“el padre de Nasario Sánchez tenía unos lotes ahí y los sembraba, yo lo conozco porque yo iba a buscar choclo, zapallos, ahí tenía todos esos cuadros el padre de Sánchez Nasario, hace muchísimos años”*, agregando más adelante que el terreno en cuestión es de SÁNCHEZ, que *“legítimamente es de él, porque a esos terrenos los supo trabajar el padre, eso me consta a mi porque he estado presente. Los vecinos que realmente conocen deben opinar como yo, porque es la realidad.”*

En el mismo sentido declara el testigo MIGUEL ÁNGEL MOYANO (fs. 328/329), vecino de Nogolí, que conoce desde hace muchos años el terreno que se ubica entre la casa de SÁNCHEZ y la de MIRANDA porque *“solía vacacionar en casa de Nasario Sánchez, alrededor del año 75 aproximadamente y de ahí que conozco la propiedad y recuerdo que tenía árboles frutales, tenía quinta”*, y finalmente el testigo SILVERIO AGUSTÍN JOFRÉ (fs. 332/333), también vecino de la zona, que reconoce que el terreno era de la familia SÁNCHEZ desde hace muchos años.

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 contundente, puede admitirse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso*

Poder Judicial San Luis

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 de destacar que la mayoría de los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, reconociendo todos la propiedad no sólo del actor sino también de su familia antes que aquél. 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, muchas de las circunstancias descriptas por los testigos son corroboradas mediante la inspección ocular que luce a fs. 302/306, en la que se detallan de manera similar las condiciones del terreno objeto de la litis y los trabajos realizados en el mismo por el actor NASARIO VÍCTOR SÁNCHEZ, como ser cerramiento con postes y alambre de cinco hilos; plantaciones de zapallos, perejil y maíz; montículos de piedra, tirantes de madera y ladrillos cerámicos acumulados, etcétera.

Cabe decir que 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

Poder Judicial San Luis

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 del terreno que se pretende usucapir, como así también boletas de pago de impuestos generales y tasas de servicios municipales expedidos por la Municipalidad de Nogolí a nombre de NASARIO SÁNCHEZ (que abarcan desde el año 2001 hasta la actualidad); recibos de pago de EDESAL de marzo y abril del año 1998; Escritura Pública N° 245 del año 1956 mediante la que se instrumenta la compra del lote N° 38 que LA GESTORA S.A. le vende al padre del actor NICOMEDES SÁNCHEZ, y la Escritura Pública N° 12 del año 1985 mediante la que este último le vende al actor dicho lote; y las cartas remitidas por el actor a la antigua S.E.S.L.E.P. (en el año 1986) y a la Dirección del Agua (en el año 1988) solicitando la extensión de línea de servicio domiciliario y el tendido de cañería de agua potable en la localidad.

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 el *sub judice*.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo 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

Poder Judicial San Luis

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. NASARIO VÍCTOR SÁNCHEZ, D.N.I. N° 6.798.241, el dominio del inmueble ubicado en la Ruta Provincial N° 3 S/N, localidad de Nogolí, Partido Nogolí, Departamento Belgrano, con una superficie de MIL SESENTA Y CUATRO CON TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.064,34 m²), designado como Parcela “37” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor RICARDO GABRIEL CALVO y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 8/42/07; con inscripción de dominio al Tomo 14 de Belgrano, Folio 82 N° 6, Inscripción Cuarta, Padrón 320717, Receptoría Hipólito Irigoyen, nomenclatura catastral de origen Circunscripción Nogolí, manzana 73, parcela 37.

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.**