

SENTENCIA DEFINITIVA Nº 20/2015.

SAN LUIS, VEINTISÉIS DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**REY, FERNANDO CHRISTIAN Y RODRÍGUEZ, ANDREA VILMA S/ POSESIÓN**”, Expte. Nº 191632/10, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 91/94 se presenta el Dr. GILBERTO C. PEREIRA MONTENEGRO, compartiendo su propio patrocinio con la Dra. MARISA L. AVELLANEDA, y en su carácter de apoderado de los Sres. FERNANDO CHRISTIAN REY, D.N.I. Nº 22.046.084, y ANDREA VILMA RODRÍGUEZ, D.N.I. Nº 20.762.758, promueve demanda ordinaria de posesión veinteañal del inmueble descrito como Parcela “A” en el plano de mensura para tramitar título de dominio por usucapión aprobado provisoriamente con el Nº 7/43/09 con fecha 29 de septiembre de 2009, practicada por el Agrimensor Sr. CLAUDIO E. ORTIZ, que se acompaña.

Señala que tal como se justifica en el plano Nº 7/43/09, el inmueble a usucapir no posee inscripción de dominio por lo que el traslado de la demanda se deberá notificar por edictos, citando a cualquier persona interesada que se considere con derechos sobre el inmueble objeto de la presente litis.

Relata que dicho inmueble está compuesto de SETENTA Y OCHO HECTÁREAS CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS Y OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (78 ha 5.853,89 m²) ubicado en la Provincia de San Luis, Departamento Ayacucho, Partido San Francisco, lugar La Majada.

Indica que la Parcela “A” está comprendida dentro de las medidas y colindantes siguientes: Norte, desde el punto uno al dos mide 171,16 metros, limitando con JOSÉ PIÑA; Este, desde el punto dos al tres 115,64 metros, desde el punto tres al cuatro mide 3.816,81 metros, lindando con Sucesión de SEGUNDO HEREDIA; Sur, desde el punto cuatro al cinco mide 216,77 metros, lindando con RAÚL FLORES; y Oeste, desde el punto cinco al seis mide 1.505,29 metros, desde el punto seis al siete mide 6,09 metros, desde el punto

siete al ocho mide 2.208,66 metros y desde el punto ocho al inicial punto uno mide 199,35 metros, lindando con propiedad del Sr. GILBERTO GENARA GUIÑAZÚ y propiedad de LUISA HEREDIA y MARTÍN SUÁREZ.

Continúa relatando que dicho inmueble se posee desde hace más de cien años a la fecha, uniendo las posesiones que ejercieron Doña HERMÓGENES ROSALES DE JOFRÉ desde el año 1898 quien la adquirió por venta que le hiciera el Sr. Don EVARISTO GARRO, quien a su vez la hubo por herencia sucesoria de su madre Doña FELIPA H. DE GARRO, según consta en copia de escritura de confirmación de venta del año 1899 que se acompaña.

Posteriormente en el año 1963 la Sra. JUANA ROSALES DE CUELLO a quien le correspondió el inmueble por herencia de la Sra. HERMÓGENES ROSALES DE JOFRÉ, transfirió la posesión de dicho inmueble a las hermanas DORA ISABEL JOFRÉ, ISABEL JOFRÉ DE CARABAJAL y MARTINA JOFRÉ DE WITT, según consta en instrumento celebrado ante el Juez de Paz de La Majada, que también se acompaña.

Manifiesta que luego en el año 1994 las Sras. JOFRÉ mediante escritura N° 51 autorizada por el escribano LUIS J. PUGNI FAZANO, ceden los derechos y acciones posesorias del inmueble al Sr. SERGIO BENJAMÍN OLMOS, quien ejerció la posesión hasta el año 2009, cuando el 12 de febrero de dicho año, mediante escritura N° 13 autorizada por la escribana MARÍA MARTA BAUDINO, cede los derechos y acciones hereditarios y/o posesorios al Señor PABLO ALEJANDRO TAPIA; y que finalmente sus mandantes adquieren la posesión mediante cesión de derechos y acciones hereditarias y posesorias que el Sr. TAPIA les hiciera mediante escritura N° 50 del 19 de mayo de 2009, autorizada por la escribana CAROLINA G. CHADA BUCHANAN.

Sostiene que de conformidad con lo dispuesto por el art. 2384 del Código Civil, sus representados recalcan, a todo evento, los actos posesorios y las mejoras que vienen efectuando en el inmueble de referencia. El mismo tiene alambrado perimetral en la entrada aproximadamente tres hectáreas, pozo de agua potable, energía eléctrica (posee pilastra de conexión e instalación eléctrica hasta la casa), una casa de material (ladrillos, agua fría y caliente, calefacción), una tranquera en la entrada principal, dos acequias y dos represas de agua para riego, un aljibe para recolección de agua de la acequia, etcétera; se encuentra cuidado diario y permanente por el actor y su esposa en

forma pública, pacífica y continua sin ser molestados por terceros en el ejercicio posesorio y siendo reconocidos como únicos y verdaderos dueños de esas tierras, de lo que surge el derecho para que la justicia le reconozca, otorgándole justo título de dominio, tal como lo establece la ley 14.159, art. 24, inciso b) y sus concordantes previstos en el decreto ley 2.756 del 23 de abril de 1958, que concuerdan con las disposiciones del Código Civil citado anteriormente.

Agrega que la actora, y sus antecesores desde el mismo momento en que adquirieron las fracciones de terreno, que forman un solo inmueble, procedieron a abonar todos y cada uno de los impuestos y tasas que traban a dicho inmueble, como se acredita con prueba documental expedida por la Dirección General de Rentas a nombre de HERMÓGENES JOFRÉ, hace más de 100 años; ello constituye una prueba fundamental del animus domini, ya que únicamente quien se siente propietario y se desenvuelve como tal efectúa dichos actos.

Refiere que la visita ocular que practicará el Juzgado oportunamente del inmueble permitirá establecer que la actora tiene una casa, pozos de agua, acequias, instalaciones de agua, calefacción, energía eléctrica, su perímetro correctamente conservado y que lo independiza de los inmuebles vecinos, y especialmente la libre posesión que la actora detenta del referido fundo, mejoras éstas que entiende son auténticas pruebas de acuerdo con lo dispuesto por el art. 2384 del Código Civil y de la ley 14.159.

Concluye que la fuerza probatoria de la documental acompañada es suficientemente avalada con la prueba supletoria que será ofrecida, consistente en declaraciones de testigos e inspección ocular del inmueble y tales elementos han de infundir certeza del carácter y actos posesorios ejercidos por la accionante.

Ofrece prueba consistente en documental y testimonial, funda en derecho, y peticiona que oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda, declarando que los Sres. FERNANDO CHRISTIAN REY y ANDREA VILMA RODRÍGUEZ han adquirido por prescripción veinteañal el dominio del individualizado inmueble, mandando inscribirlo en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A fs. 114 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. 135, atento lo informado por la Secretaría Electoral y lo dispuesto por el art. 145 del C.P.C.C., para la citación de la Sra. HERMÓGENES ROSALES DE JOFRÉ y/o de toda persona que se considere con derecho sobre el inmueble individualizado en el plano de mensura N° 7/43/09 bajo Padrón N° 704 de la Receptoría de San Francisco, ubicado en La Majada, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, se ordena 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 los de mayor circulación, de conformidad con lo establecido en los arts. 145, 146, 147 y 343, párr. 1° del C.P.C.C., bajo apercibimiento de que en caso de incomparecencia a estar en derecho se designará al Sr. Defensor de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2° del C.P.C.C.

A fs. 139/143 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. 145, por no haber comparecido los emplazados, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 135 y se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2° del C.P.C.C.

A fs. 146 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. 1°, apartado 2° del C.P.C.C. para contestar después de producida la prueba.

A fs. 149 y vta. el Juzgado advierte que se ha omitido tener por promovida la demanda, por lo que en uso de las facultades conferidas por los arts. 36 y siguientes y concordantes del C.P.C.C., se dispone tener por promovida demanda de posesión veinteñal en contra de HERMÓGENES

ROSALES DE JOFRÉ y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derechos, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y concordantes del C.P.C.C. y art. 24 de la ley 14.159), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días para que comparezcan, la contesten, constituyan domicilio legal en el radio del Juzgado, opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse.

A fs. 159 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 190 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 189 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la parte actora, conforme al siguiente detalle:

- Documental: se tuvo presente la acompañada conforme cargo de fs. 95.

- Declaraciones testimoniales: GUILLERMO ARNALDO GUIÑAZÚ (rendida a fs. 175 y a fs. 242); ROSA ANTONIA BURGOS (rendida a fs. 176 y a fs. 243); ALEJANDRO ALBERTO SOSA (rendida a fs. 177 y a fs. 244); JOSÉ CARMELO MILONE (desistida a fs. 187); y RICARDO IVÁN WILLINER (desistida a fs. 187).

- Informativa: a) Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (producida a fs. 155/158); y b) Dirección Provincial de Ingresos Públicos (producida a fs. 130/132).

- Inspección ocular: producida a fs. 179/186.

A fs. 191 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 146 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. 196 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. 198/201 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 205/206 vta., mediante auto interlocutorio N° 40/2013, se dispone como medida para mejor proveer conferir vista a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos a fin de que se expida sobre el impuesto de sellos que corresponde abonar por las escrituras de cesión de derechos acompañadas, y

se ordena también ampliar la declaración testimonial producida en la causa a fin de determinar los actos posesorios cumplidos por los antecesores en la posesión del inmueble.

Finalmente a fs. 265 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., RubinzalCulzoni, 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).

II) Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por los promovientes, 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 ubicado en el lugar “La Majada”, Partido San Francisco, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor CLAUDIO E. ORTIZ, Mat. Prof. N° 228, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/43/09 con fecha 29 de septiembre de 2009, que luce agregado a fs. 106.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “A” es de SETENTA Y OCHO HECTÁREAS CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS Y OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (78 ha 5.853,89 m²).

De dicho plano de mensura surge además que el referido inmueble carece de inscripción de dominio, y que involucra al Padrón 704 de la Receptoría San Francisco.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por el Certificado de Avalúo Fiscal (acompañado a fs. 107 y a fs. 110) expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 2 de septiembre de 2010, la que a su vez informa a fs. 108 que el bien en cuestión no afecta inmuebles fiscales rurales inscriptos a nombre del Estado 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 su titular catastral (el inmueble referido carece de inscripción de dominio, conforme surge de los Certificados de Avalúo Fiscal agregados a fs. 107 y a fs. 110) 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 arrimadas 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 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).

Ahora bien, entrando al examen 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 los actores FERNANDO CHRISTIAN REY y ANDREA VILMA RODRÍGUEZ pretenden unir su posesión a la ejercida por quienes los precedieron en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir, a saber, HERMÓGENES ROSALES DE JOFRÉ, JUANA ROSALES DE CUELLO, DORA ISABEL JOFRÉ, ISABEL JOFRÉ DE CARABAJAL, MARTINA JOFRÉ DE WITT, SERGIO BENJAMÍN OLMOS y PABLO ALEJANDRO TAPIA.

Lo señalado precedentemente genera a los actores la carga procesal de probar no solamente la existencia de actos posesorios realizados

por ellos mismos, sino también la existencia de actos posesorios realizados por sus antecesores, 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" (el resaltado me pertenece).

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas a fs. 175/177, pertenecientes a vecinos de la localidad y quienes trabajaron en el inmueble, coinciden en confirmar la existencia de los sucesivos actos de transmisión de derechos posesorios descriptos por los promovientes en su escrito de demanda.

En tal sentido, GUILLERMO ARNALDO GUIÑAZÚ declara a fs. 175 que "desde muy antiguo efectivamente el inmueble fue poseído por doña HERMÓGENES ROSALES DE JOFRÉ, quien lo había adquirido a don EVARISTO GARRO, quien a su vez lo heredó de su madre doña FELIPA H. DE GARRO. Que conoció personalmente a doña HERMÓGENES ROSALES DE JOFRÉ desde que el declarante tenía cinco años, y a sus hermanas MARTA JOFRÉ y DORA JOFRÉ, porque junto a su padre atendían el inmueble descripto. [...] Que sí sabe y le consta porque seguía al cuidado del inmueble, que la Sra. JUANA ROSALES DE CUELLO le transfirió la posesión del mismo a las hermanas DORA ISABEL JOFRÉ, ISABEL JOFRÉ DE CARABAJAL y

MARTINA JOFRÉ DE WITT, con las cuales mantuvo trato desde aproximadamente el año 1970 hasta el año 1997 aproximadamente. Todos vivían en Mendoza y cada año visitaban el inmueble del cual tenía las llaves el declarante. [...] Que sabe que las señoras JOFRÉ le cedieron los derechos y acciones posesorias del inmueble al señor SERGIO BENJAMÍN OLMOS, a quien el declarante conoció personalmente. También sabe que el señor SERGIO BENJAMÍN OLMOS, quien se encargaba del cuidado de la propiedad, posteriormente le cedió los derechos posesorios al señor PABLO ALEJANDRO TAPIA a quien también conoció personalmente, que sabe que éste cuidaba personalmente el inmueble y que lo hizo mensurar. Que sabe todo esto por ser vecino colindante del inmueble. [...] Que sí sabe que el señor PABLO ALEJANDRO TAPIA realizó cesión de la posesión al señor FERNANDO CHRISTIAN REY y su esposa la señora ANDREA VILMA RODRÍGUEZ. Esto fue aproximadamente en el año 2008 - 2009. [...] Que todas las personas anteriormente poseedoras del inmueble no han tenido problemas y que han sido reconocidos públicamente como poseedores del bien y sin ser molestados por nadie.”

En igual sentido declaran los testigos ROSA ANTONIA BURGOS (a fs. 176) y ALEJANDRO ALBERTO SOSA (a fs. 177).

Más aún, en las ampliaciones de sus declaraciones (que lucen agregadas a fs. 242/244), los testigos individualizados precedentemente manifiestan que las señoras DORA JOFRÉ, ISABEL JOFRÉ y MARTINA JOFRÉ poseían en el campo una casita de adobe, una huerta, un aljibe y tenían cerrado una parte del campo, al que usaban para vacacionar; que luego le vendieron el campo a SERGIO BENJAMÍN OLMOS quien taló parte del monte, hizo mantenimiento y sacó madera seca; que luego PABLO ALEJANDRO TAPIA mantuvo las cosas en el estado en que estaban y dio comienzo a la mensura, y que luego los actores son quienes terminaron la mensura, cerraron gran parte del inmueble, hicieron una casa nueva de ladrillos y techos de loza, pisos de cerámicos, que cuenta con tres dormitorios, dos baños, cocina comedor, galería y galpón de material, y cuenta con servicio de luz y agua de pozo, y que además realizaron una huerta nueva y tienen animales de granja.

Sentado lo anterior, cabe decir que 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” (AREAN, Beatriz A., Juicio de usucapión, 4ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, p. 365).

A su vez, es de destacar que la mayoría de los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos colindantes del inmueble objeto del litigio, reconociendo todos ellos la realización de actos posesorios no sólo por los actores sino también por quienes los precedieron en la posesión. Se ha señalado al respecto 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 los promovientes, considero que la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de la testimonial aludida precedentemente.

Así, las circunstancias descriptas por los testigos son corroboradas mediante la inspección ocular que luce a fs. 179/186, en la que se detallan de manera similar las condiciones del inmueble y los trabajos realizados en aquél, que además pueden apreciarse en las fotografías adjuntadas. Describe la inspección lo siguiente: “en su interior y en una superficie aproximada de una hectárea existe un perímetro delimitado por un cerco de alambre tejido con puertas de madera al cual se ingresa a través de una tranquera de madera y herrajes de hierro, donde se encuentra construida una casa de ladrillos, techos de loza, totalmente revocada y con pisos de cerámicos. La vivienda consta de tres dormitorios, dos baños, cocina comedor grande y galería con churrasquera y mesada. Consta además con servicio de energía eléctrica e instalación de agua potable. Existe también en ese lugar un pozo de 23 mts aproximadamente de profundidad donde se encuentran instalados una bomba sumergible y filtro de un metro para la extracción de agua potable. Un pozo balde viejo de tres metros de profundidad aproximadamente con agua para riego. A unos cuarenta metros de la vivienda aproximadamente (también dentro

de ese perímetro) se encuentra construido un galpón con bloc, techo de chapas de zinc, piso de cemento e instalación de energía eléctrica y agua...”.

Cabe decir que todas estas construcciones y mejoras realizadas en el inmueble objeto de autos 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 la actora al promover la presente acción, consistente en boletas de pago del impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir, correspondientes a los años 1964, 1965, 1966, 1974, 1976, 1978, 1979, 1990, 1994, 2008, 2009 y 2010; y también boletas de pago del canon de riego y tasa de agua correspondiente al mismo inmueble de los años 1966, 1967, 1971, 1974, 1976, 1978, 1979 y 1994.

Esta prueba documental referida al pago de tributos y de tasas por servicios constituye otra 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 más de cincuenta años.

En sentido similar, se ha resuelto que “si el actor agregó con su demanda facturas que acreditan el pago de tasas municipales por el inmueble que se pretende adquirir por usucapión desde enero de 1957, esta circunstancia debe ser especialmente ponderada (art. 1º inc. c del decreto ley 5756/58), sea que figuren o no los recibos a nombre del poseedor, pues da

cuenta, no sólo del animus domini, sino también de la fecha de iniciación de la posesión por parte del usucapiente, ya que los recibos que obran en su poder, deben presumirse pagados por quien los tenía y acompañó lícitamente a la causa” (CApel.Civ.Com. Trenque Lauquen, 12/03/1992, “Sucesores de Otero, René César v. Arzac y Rodríguez S.R.L. s/ Posesión veinteñal”, Abeledo Perrot Online, cita Nº 14/33680).

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la inspección ocular, y la profusa documental incorporada a la causa, 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 los actores y por quienes los precedieron en la posesión, 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 parte de los actores y de sus antecesores en la posesión por un plazo ampliamente 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 veinteñal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por los Sres. FERNANDO CHRISTIAN REY, D.N.I. Nº 22.046.084, y ANDREA VILMA RODRÍGUEZ, D.N.I. Nº 20.762.758, el dominio del inmueble ubicado en el lugar “La Majada”, Partido San Francisco, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con una superficie de SETENTA Y OCHO HECTÁREAS CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS Y OCHENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (78 ha 5.853,89 m²), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor CLAUDIO E. ORTIZ y registrado provisoriamente por la Dirección

Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/43/09 con fecha 29 de septiembre de 2009, sin inscripción dominial y que involucra al Padrón 704 de la Receptoría San Francisco.

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.**

Firmado Digitalmente. Cfr. Ley Nac. 25506; Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento del Exp. Digital.