

sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 124/130 se presenta el Sr. JORGE GARRO, D.N.I. Nº 6.807.613, por intermedio de su apoderado el Dr. ALFREDO GARRO, compartiendo el patrocinio letrado con la Dra. MARIANA QUAGLIA, y promueve demanda de posesión veintañal en contra de MARÍA TERESA MARTÍNEZ DE POLLIO, respecto del inmueble sito en Ruta Provincial Nº 16 km. 8, camino a Cortaderas, registrado como tipo de propiedad rural, Padrones 105931 (Parcela A) y 105932 (Parcela B), Partido 1 La Capital, Receptoría 12, con una superficie de OCHO HECTÁREAS CINCO MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (8 has 5.300 m²), inscripto en el Registro de la Propiedad al Tomo 13, Folio 321, Ley 3236, Nº 3521; en virtud de la posesión animus domini que su mandante arroga respecto del mismo, la que se ha desarrollado de modo ininterrumpido y continuo, sumado a ello el transcurso del tiempo necesario a los fines de poder interponer la presente acción, solicitando que se haga lugar a la misma y en consecuencia se otorgue título de propiedad sobre el inmueble señalado, con costas.

Relata que el día 29 de septiembre de 1976 su mandante celebró contrato de compraventa con el Sr. CECILIO CAYETANO MARTÍNEZ, mediante escritura Nº 138, por la que adquirió – en condominio con sus hermanos LUCIO Poder Judicial San Luis ALFREDO GARRO, OSCAR SANTOS GARRO y JUAN ANÍBAL GARRO – un inmueble ubicado en Ruta Provincial Nº 16, camino a Cortaderas, el cual linda al norte con la Parcela Nº 21 del mismo plano, respecto del cual viene a interponer la presente demanda por prescripción adquisitiva ya que desde el año 1981 y hasta la fecha ha actuado respecto del inmueble – que linda con aquél del que es propietario – como un verdadero dueño, habiendo tomado

posesión del mismo.

Continúa relatando que la Sra. MARÍA TERESA MARTÍNEZ DE POLLIO, al ver que el actor era propietario del predio contiguo y teniendo en cuenta que ni ella ni los restantes propietarios ejercerían sus derechos sobre el propio, decidió entregárselo en donación a su mandante, quien demostraba un real interés sobre el inmueble, aunque por motivos ajenos a su voluntad no pudo llevarse a cabo oportunamente la escrituración de la misma, de tal modo que comenzó a ejercer respecto de aquél actos posesorios, puesto que nada obstaba su desempeño dentro del mismo y que los restantes titulares registrales no mostraban ningún tipo de interés en él.

Manifiesta que ni siquiera hubo clandestinidad en la toma de posesión, y que aunque la hubiera habido, la ley protege esos casos, y con mayor razón aún el derecho ampara una situación como la presente en la que existió un acto de voluntad libre por medio del cual le fue entregado en donación el inmueble a su mandante, quien – inversamente a los propietarios registrales – le dispensó un trato comprometido, dedicado y orientado a que el bien produjera sus frutos, siendo ésta la tan avalada y propugnada por la ley “función social”, que tanta consideración se le otorga en hipótesis de usucapión, habiendo sido el actor el único responsable de la explotación y consiguiente aprovechamiento del inmueble.

Refiere que fue a partir del año 1981 que tomó real posesión del bien y comenzó a dispensarle el trato de un verdadero propietario, llevando adelante todas las responsabilidades y cargas que sobre el mismo recaían. Que ante tal estado de abandono, lo primero que tuvo que hacer fue encargarse del Poder Judicial San Luis desmalezamiento; una vez limpio el predio, comenzó a realizar plantaciones en

el mismo, lo que constituyó una evidente contribución con el fin productivo del inmueble que pasó de estar abandonado por completo a encontrarse en un estado productivo; y que esta situación requería de la atención permanente de su mandante, por lo que su presencia en el predio era prácticamente habitual, lo que no presentaba complicaciones, ya que su vivienda se encuentra en un sitio muy cercano de allí.

Sostiene que cuando la situación económica se lo permitió, su mandante fue construyendo en el inmueble, contando en la actualidad con una obra dotada de lo necesario para poder habitar en ella; que son vastos los actos posesorios que el actor ha llevado a cabo en el inmueble, debiendo considerarse además uno de los más importantes a los efectos de la procedencia de la presente acción, como lo es la circunstancia de haber afrontado los impuestos y gravámenes que recaen sobre el bien, como el pago del impuesto inmobiliario, cuyos comprobantes se adjuntan como prueba documental, resultando un elemento objetivo de vital importancia al momento de la valoración de las circunstancias de hecho y de derecho desarrolladas.

Concluye que durante los veintiocho años transcurridos desde la toma de posesión hasta la fecha de inicio de la presente acción, el actor ha desempeñado una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejerciendo con total libertad los derechos de servirse del bien, usarlo, y gozarlo regularmente como su verdadero dueño, por lo que solicita que se haga lugar a la demandada y se otorgue en favor del Sr. JORGE GARRO el derecho de propiedad del inmueble individualizado precedentemente, cumplimentando para ello todo lo requerido al efecto, es decir confeccionar escritura pública en su favor y la correlativa inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental,

testimonial, de inspección ocular e informativa, y peticona que oportunamente se haga lugar a la presente acción.

A fs. 159/160 se tiene por promovida demanda de posesión

Poder Judicial San Luis

veinteñal en contra de MARÍA TERESA MARTÍNEZ DE POLLIO, 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 a los titulares registrales, sus herederos y/o sus

sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de

autos, para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los

arts. 59 y 356 del C.P.C.C., disponiéndose además para la citación de toda

persona que se considere con derecho al inmueble a usucapir, la publicación de

edictos durante 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

por los arts. 145, 146, 147 y 343, párr. 1º 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, párr. 2º del

C.P.C.C.

A fs. 169/172 lucen agregados los edictos publicados en El

Diario de la República y en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia, tal

como fuera ordenado en autos.

A fs. 204, por no haber comparecido los emplazados, cumplida

la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, 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. 205 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.

Poder Judicial San Luis

A fs. 208 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, y a fs. 282 y vta. luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la parte actora, conforme al siguiente detalle:

- Documental: se la tuvo presente a fs. 222.
- Declaraciones testimoniales: JOSÉ ANTONIO LUCERO (rendida a fs. 246/247), INÉS ELENA MORENO (rendida a fs. 248/249), y FRANCISCO AMIEVA OROZCO (no rendida).
- Inspección ocular: producida a fs. 280/281.
- Informativa: a) Registro de la Propiedad Inmueble (rendida a fs. 238/239); b) Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas (rendida a fs. 241/244); y c) Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Geodesia y Catastro (rendida a fs. 324/333).

A fs. 291 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil Provisoria, Dra. MACARENA SCARONE, haciendo uso del derecho reservado a fs. 205 y vta. para contestar una vez producida la prueba, manifiesta que analizada la totalidad de la prueba rendida, ese Ministerio considera que la misma es idónea por lo que no formula objeciones legales.

A fs. 292 se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados apoderados de las partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida (conf. art. 482 del C.P.C.C.), y se dispone también correr vista a la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales.

A fs. 295 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. 303/306 la parte actora acompaña certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble objeto de la litis, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas.

Finalmente a fs. 307 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.

Poder Judicial San Luis

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).

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 Poder Judicial San Luis

Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale, Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; La Ley Online, AR/JUR/9472/2007).

En síntesis, para la procedencia de la posesión veinteñal “el actor debe probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño. 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida. 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley” (AREÁN, Beatriz A., Juicio de usucapión, 5ª ed. actualizada y ampliada,

Hammurabi, Buenos Aires, 2009, p. 512).

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

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

En el sub judice el inmueble que se pretende usucapir es un predio rural ubicado en Ruta Provincial Nº 16, km. 8, camino a Cortaderas, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, designado como Parcela Nº 21 en el plano de mensura confeccionado por la Ing. Agrim. MARÍA INÉS MARTÍN, Mat. Nº 213, y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 1/203/94, con fecha 22 de diciembre de 1994, que luce agregado a fs. 143.

Poder Judicial San Luis

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie del

Lote Nº 21 es de OCHO HECTÁREAS CINCO MIL TRESCIENTOS

METROS CUADRADOS (8 has 5.300 m²), y afecta a los Padrones 105931 y 105932 (ex Padrón 14078 anulado), de la Receptoría Capital, con inscripción de dominio al Tomo 13 Ley 3236, Departamento Capital, Folio 321 N° 3521 (en el plano se observan las medidas lineales, los linderos y la ubicación del inmueble en cuestión).

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por los Certificados de Avalúo Fiscal acompañados a fs. 148/149, expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 3 de marzo de 2011.

Cabe decir que la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informa a su vez a fs. 144 que el bien en cuestión no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre de la Provincia de San Luis.

Asimismo, a fs. 151 luce el Informe de Dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 14 de marzo de 2011, en el que se corrobora que en el dominio citado figura inscripción al Tomo 13 Ley 3236, Departamento Capital, Folio 321 N° 3521 de fecha 17 de abril de 1970, figurando como titular registral MARÍA TERESA MARTÍNEZ DE POLLIO, 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 sus titulares registrales y catastrales 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 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

Poder Judicial San Luis

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

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

La ley considera a la prueba testimonial “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” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., op. cit., p. 648).

Pues bien, se advierte en primer lugar que el testigo JOSÉ ANTONIO LUCERO declara a fs. 246/247 que el actor JORGE GARRO tiene la posesión del inmueble objeto de la litis desde hace más de veinte años, que desde los años ochenta ya se encontraba en dicho inmueble; que el actor ha

construido una casa, un gallinero, una pequeña represa, un lugar para guardar chanchos, y que cerró todo el campo con alambrados y picadas; que lo ha visto al actor trabajando en el campo, y que inclusive le vendió leña, que tuvo caballos y vacas a pasto y que se las ha cuidado en ese lugar; que los vecinos de la zona conocen el lugar como el campo de Don GARRO; que la casa construida por el actor tiene living, comedor, un baño y una habitación, que en el frente hay una cocina para hacer comidas criollas, asado, parral, higuera, e inclusive el Gobierno le ha puesto luz con una pantalla solar.

A su vez, la testigo INÉS ELENA MORENO declara a fs. 248/249

que conoce al actor por ser vecino de un campo que su padre alquilaba en una época, y que lo conoce desde hace aproximadamente treinta años y que él ya estaba en el inmueble objeto de autos; que el actor tiene una pequeña vivienda

Poder Judicial San Luis

en el campo, ha plantado árboles, ha desmalezado, ha arreglado la entrada, realiza tareas de limpieza en el campo, y lo explota con la cría de animales.

Cabe destacar la edad de los testigos que declararon en la presente causa, habiéndose resuelto al respecto que “cobra relieve la prueba de testigos afincados en el lugar desde hace años, cuyas edades oscilan entre los cincuenta y ocho y setenta y cuatro años de edad (dato de serio interés para apreciar la veracidad y exactitud de sus dichos)” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 19/12/1978, DJBA 1979-12-48).

A su vez, las circunstancias descriptas por los referidos testigos son corroboradas mediante la inspección ocular producida a fs. 280/281, en la que el Oficial de Justicia interviniente constata lo siguiente: “la persona mayor de edad que me atiende manifiesta que vive en el lugar solo en carácter de dueño (de una parte del campo), y la otra la está tramitando judicialmente

como posesión veinteañal. Dejo constancia que en el lugar constato la presencia de una construcción que consta de dos habitaciones, un baño y un ante baño, con paredes de ladrillos tipo block, techo de chapa con ante techo de madera. Existe distante a unos diez metros aproximadamente de esta construcción descrita otra habitación techada, con puerta y dos ventanas, todo en buen estado de conservación.”

Respecto de la prueba de reconocimiento judicial se ha señalado que “constituye una probanza idónea para corroborar lo que surge de la prueba testifical, formando la prueba compuesta que se requiere en los procesos de usucapión [...] Si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro v. Buono, Juan José s/ Poder Judicial San Luis Usucapión”, Abeledo Perrot Online, 14/129436).

Cabe decir además que todas estas construcciones y cerramientos realizados 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, 10/121).

Finalmente, a lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por el actor al promover la presente acción, integrada por comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del bien que se pretende usucapir, correspondientes a los años 1986, 1988, 1989, 1990, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 y 2009, lo que da cuenta del pago regular y sostenido del impuesto inmobiliario.

Adviértase también que conforme surge del certificado de libre deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas, que luce agregado a fs. 303/305, dicho impuesto se encuentra cancelado hasta el año 2014.

Toda esta prueba documental referida al pago de tributos 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 Poder Judicial San Luis que se acredita el pago durante un tiempo más que suficiente.

Y no obsta a lo anterior el hecho de que las boletas y recibos de pago no se encuentren a nombre del actor. En tal sentido 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 veinteañal”, Abeledo Perrot Online, 14/33680).

Por último, con relación al plano de mensura Nº 1/203/94 que luce agregado a fs. 143, resulta aplicable lo expresado por la Excma. Cámara Civil Nº 2 en autos “MARCHEVSKY, EDUARDO JOSÉ Y OLIVERO, LILIANA BEATRIZ C/ XACUR, JOSÉ A. Y CHACUR, JOSÉ A. S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL”, Expte. Nº 29410/96, R.L. Civil Nº 4/2010 de fecha 15 de abril de 2010, en cuanto a que “el plano de mensura para la información posesoria y la memoria de la mensura no son más que el cumplimiento de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión (art. 24, ley 14.159), pero carecen de eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios ni que la posesión haya sido ejercida, efectivamente, por más de veinte años; distinto sería si hubiesen sido realizados mucho tiempo antes de la iniciación de la demanda” (el resaltado me pertenece).

Adviértase que el plano de mensura adjuntado en autos fue confeccionado con fecha 23 de noviembre de 1994, es decir aproximadamente quince años antes de la interposición de la demanda, por lo que en este caso el plano de mensura sin dudas reviste eficacia probatoria de la posesión ejercida.

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios

Poder Judicial San Luis

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

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo 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 el Sr. JORGE GARRO, D.N.I. Nº 6.807.613, el dominio del inmueble rural ubicado en Ruta Provincial Nº 16, km. 8, camino a Cortaderas, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, con una superficie de OCHO HECTÁREAS CINCO MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (8 has 5.300 m2), designado como Lote Nº 21 en el plano de mensura confeccionado por la Ing. Agrim. MARÍA INÉS MARTÍN y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número

1/203/94, que afecta a los Padrones 105931 y 105932 (ex Padrón 14078 anulado), de la Receptoría Capital, con inscripción de dominio al Tomo 13 Ley 3236, Departamento Capital, Folio 321 N° 3521.

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 Poder Judicial San Luis 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.