

# *Poder Judicial San Luis*

EXP 195628/10

"ESCUDERO, SANDRA BEATRIZ Y OTROS C/ D'AGATA, DORA MAGDALENA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 194/2015.**

**SAN LUIS, CUATRO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL QUINCE.**

**VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas “**ESCUDERO, SANDRA BEATRIZ Y OTROS C/ D'AGATA, DORA MAGDALENA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 195628/10, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

**RESULTA:** Que a fs. 53/56 se presentan los Sres. SANDRA BEATRIZ ESCUDERO, D.N.I. N° 26.614.903, y MARIO OSCAR ESCUDERO, D.N.I. N° 27.932.351, por intermedio de su apoderada la Dra. ANDREA KARINA MERLO, y promueven demanda de posesión veinteñal en contra de DORA MAGDALENA D'AGATA y/o quienes se crean con derechos respecto de una fracción que forma parte de un inmueble de mayor extensión que se ubica en el lugar denominado “Los Socavones”, Juana Koslay, Partido El Chorrillo, Departamento La Capital, que cubre una superficie de UNA HECTÁREA OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (1 ha 8.769,96 m<sup>2</sup>), que limita al norte con DORA MAGDALENA D'AGATA (poseedor GISELA DE LOS ÁNGELES BARDIVIESO), al sur con ARNOLDO EUGENIO RODRÍGUEZ, al este con Río Chorrillos y GREGORIO ARGENTINO PISONI, y al oeste con ARNOLDO EUGENIO RODRÍGUEZ; que se encuentra empadronado bajo el Padrón N° 9751 de la Receptoría Capital, e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 101 de Capital, Folio 400 N° 13290, Insc. 3ª.

Relata que los actores son continuadores de la posesión de su extinto padre, Don MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO, quien poseyó el inmueble objeto de la presente litis desde el año 1967 hasta el día de su fallecimiento, ocurrido el

## *Poder Judicial San Luis*

día 30 de septiembre de 2008, y que la posesión ejercida por sus mandantes ha beneficiado a sus otros hermanos MIGUEL ANDRÉS, NANCY ANDREA, YANINA CELESTE, BRENDA MICAELA, KEVIN SEBASTIÁN, MARÍA BELÉN, JÉSICA SOLEDAD y MANUEL EXEQUIEL, en tanto es sabido que la posesión ejercida por algunos de ellos aprovecha a todos.

Continúa relatando que los herederos se han criado y vivido toda la vida en el inmueble objeto de la presente litis, y que en la actualidad viven SANDRA BEATRIZ (con sus hijos menores MARÍA JOSÉ y MATÍAS), YANINA CELESTE, y en otra habitación vive MIGUEL ANDRÉS (hijo) y MARIO OSCAR.

Refiere que en el mismo inmueble se encuentra viviendo en calidad de préstamo el Sr. ALFREDO LUCIANO MARCHAN, de setenta años de edad, por préstamo que le hiciera el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO en vida, y que sus mandantes respetan en ejercicio de la continuación de la posesión ejercida por su padre, y que la habitación que ocupa fue construida por MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO hijo; asimismo en otra parte del inmueble se encuentra viviendo en calidad de préstamo que le han realizado sus mandantes los Sres. EMILIO MAMANI y FRANCISCA FERNÁNDEZ junto con sus tres hijos menores de edad.

Sostiene que sus mandantes son continuadores de la posesión de sus padres, quienes hasta la fecha han continuado la posesión de manera pública, pacífica, ininterrumpida y notoria, teniendo la cosa bajo su poder, no teniendo reclamo de ninguna naturaleza, judicial o extrajudicial.

Manifiesta que el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO se dedicaba al horno de ladrillos, el que hasta la fecha se encuentran en el lugar; y que todos lo reconocían como dueño de la propiedad, y que en la parte fúnebre del diario en la participación consta como domicilio de MIGUEL ESCUDERO el inmueble objeto de la posesión.

Agrega que los hechos narrados son actos posesorios que el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO ha realizado con *animus domini* de manera pública y pacífica, y que los herederos han continuado comportándose como únicos dueños de la fracción objeto de la presente litis.

Ofrece prueba consistente en documental, testimonial, de

## *Poder Judicial San Luis*

inspección ocular e informativa, formula reserva de derecho y cuestión constitucional, funda en derecho, y peticona que oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda en todas sus partes, y en consecuencia declarando adquirido el bien inmueble en cuestión, librándose oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia.

A fs. 164/165 se tiene por promovida demanda de posesión veinteñal en contra de FABIO RAMÓN GONZÁLEZ y ALBERTO ARIEL GONZÁLEZ en su carácter de herederos de la Sra. DORA MAGDALENA D'AGATA, 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 y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.C., opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de la que intenten valerse.

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

A fs. 168/171 lucen agregados los edictos publicados en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia y en el Diario de la República, tal como fuera ordenado en autos.

A fs. 219/225 comparecen los Sres. FABIO RAMÓN GONZÁLEZ y ALBERTO ARIEL GONZÁLEZ, por intermedio de su apoderado el Dr. OSCAR ALBERTO TUNINETTI y con el patrocinio letrado del Dr. JORGE MARCELO SHORTREDE, y contestan la demanda interpuesta en contra de la Sra. DORA MAGDALENA D'AGATA y contra ellos, solicitando su rechazo, con costas.

Manifiesta que sus mandantes son hijos de la Sra. DORA MAGDALENA D'AGATA, quien ha fallecido el 3 de febrero de 2008, por lo que en consecuencia sus mandantes – como hijos de la demandada – se encuentran

## *Poder Judicial San Luis*

legitimados pasivamente para intervenir en este proceso, ejercer y hacer valer sus derechos, por tener la posesión de la herencia.

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

Relata que como titular de dominio del inmueble cuya porción pretende la contraria, la Sra. D'AGATA ejerció siempre en plenitud los derechos que tenía como propietaria, hasta el momento de su muerte acaecida el 3 de febrero de 2008, y que luego la continuaron sus hijos quienes tienen la posesión ministerio legis de los bienes dejados por la causante, tal como lo otorga el art. 3410 del Código Civil.

Señala que el mentado Sr. ESCUDERO jamás poseyó el inmueble en cuestión, por lo que de nada sirve que la actora se diga continuadora de una posesión supuestamente iniciada por aquél, ya que el nombrado ESCUDERO carecía él mismo de todo derecho posesorio.

Refiere que las mejoras que hay en el inmueble han sido hechas todas por la propietaria la Sra. D'AGATA, sea contratando personal en forma directa o a través de terceros; y que con respecto a la ocupación efectiva del inmueble, la Sra. D'AGATA, su propietaria, puso en el lugar a un cuidador que vive allí, a cuyo efecto contrató al Sr. SILVANO ARGENTINO NIEVAS en el año 1999, quien luego del deceso de la propietaria fue mantenido en su función por sus mandantes, con quienes suscribió un contrato de comodato con fecha 25 de abril de 2008 para el uso de parte del inmueble y autorización para vivir en el mismo, con firmas certificadas por la autoridad policial, el que se adjunta.

Manifiesta que en definitiva la actora jamás ejerció la posesión del inmueble cuya usucapión pretende, sino que lo suyo es simplemente una maniobra, un intento de dar un golpe de mano, probando suerte y apostando todo

## *Poder Judicial San Luis*

a la posibilidad de que sus mandantes no contestaran la demanda.

Agrega que sus instituyentes no sólo son propietarios sino que nunca han perdido el pleno control y posesión del inmueble, por lo que la demanda debe ser rechazada en todas sus partes, con costas.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, documental en poder del Juzgado y en poder de terceros, formula reserva del recurso federal, y peticiona que oportunamente se rechace la demanda en todas sus partes, con costas.

A fs. 232 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 374 se ordena la agregación de los cuadernos de prueba de la parte actora y de la parte demandada, y a fs. 375 y vta. luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos, conforme al siguiente detalle:

### A) PRUEBA PARTE ACTORA:

- Documental: se tuvo presente.

- Declaraciones testimoniales: SONIA LÍA CASTRO (rendida a fs. 247 y vta.), JUAN CARLOS GUTIÉRREZ (rendida a fs. 248/249), SAMUEL ELÍAS GIORDANO (rendida a fs. 250 y vta.), ALFREDO LUCIANO MARCHAN (rendida a fs. 251 y vta.), MARIO NOÉ ESTEVES (rendida a fs. 268/270) y ARMINDA TRINIDAD FERNÁNDEZ (desistida a fs. 267).

- Inspección ocular: producida a fs. 278/279.

- Informativa: El Diario de la República (rendida a fs. 274/276).

### B) PRUEBA PARTE DEMANDADA:

- Documental: se la tuvo presente.

- Informativa: a) Juzgado de Paz Letrado (no rendida); b) Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 2 (rendida a fs. 354/356); c) Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro (rendida a fs. 346/350); d) Fiscalía de Estado de la Provincia de San Luis (no rendida); e) Jefatura Central de Policía, Sección Archivo (rendida a fs. 322/330); f) Firma IMD San Luis S.A. (no rendida); g) Registro de la Propiedad Inmueble (rendida a fs. 340/341); h) Secretaría Electoral Nacional (rendida a fs. 335/337).

- Declaraciones testimoniales: SILVANO ARGENTINO NIEVAS

## *Poder Judicial San Luis*

(rendida a fs. 303/304 vta.), CARINA ALEJANDRA CAVALLERO SOSA (rendida a fs. 305/306 vta.), ROQUE HUGO MOYANO (rendida a fs. 307/308), EDUARDO MOYANO (no rendida), EULOGIO GERVASIO MOSCOSO (no rendida) y CECILIO FLORES MAMANI (no rendida).

- Confesional: MARIO OSCAR ESCUDERO (rendida a fs. 314 y vta.) y SANDRA BEATRIZ ESCUDERO (rendida a fs. 315 y vta.).

- Reconocimiento judicial: desistida a fs. 372.

A fs. 377/380 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.

A fs. 387 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. 396/399 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

Finalmente a fs. 401 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).

A los fines de la procedencia de la posesión veinteñal prevista en nuestra legislación de fondo – en la actualidad, arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial – 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, conforme lo

## *Poder Judicial San Luis*

señalara reiteradamente la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre muchos 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” (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).

Cabe mencionar que la exclusividad del dominio se encuentra prevista en el art. 1943 del Código Civil y Comercial, norma que tiene como fuentes los arts. 2508 y 2509 del Código Civil derogado.

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

En síntesis, para la procedencia de la posesión veintañal 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; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley, debiendo considerarse además que el art. 1900 del Código Civil y Comercial establece que “la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua.”

II) Corresponde ahora examinar 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

## *Poder Judicial San Luis*

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 se encuentra ubicado en el lugar denominado “Los Socavones”, Juana Koslay, Partido El Chorrillo, Departamento La Capital, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor HÉCTOR A. SOLERA, Mat. N° 244 C.A.S.L., y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, bajo el número 1/99/05, el que luce agregado a fs. 34.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “A” es de UNA HECTÁREA OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (1 ha 8.769,96 m<sup>2</sup>), y tiene inscripción de dominio al Tomo 101 de Capital, Folio 400 N° 13290 Insc. 3ª, Padrón 9751 de la Receptoría Capital.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal obrante a fs. 29, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 9 de marzo de 2009, la que a su vez informa a fs. 35 que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales rurales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.

Los datos del inmueble son corroborados además por el Informe de



## *Poder Judicial San Luis*

Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 18 de agosto de 2010, que obra a fs. 59/60, del que surge que en el dominio citado figura inscripción al Tomo 101 de Capital, Folio 400 N° 13290, Inscripción Tercera, de fecha 13 de diciembre de 1966, apareciendo como titular registral DORA MAGDALENA D'AGATA, y no registrándose modificaciones, gravámenes, limitaciones ni restricciones.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de su titular registral y catastral han sido acreditados de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás 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 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).

## *Poder Judicial San Luis*

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).

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 SANDRA BEATRIZ ESCUDERO y MARIO OSCAR ESCUDERO pretenden unir su posesión a la ejercida por su padre el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO, quien los precedió en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir.

Cabe señalar que el art. 1901 del Código Civil y Comercial, refiriéndose a la unión de posesiones, establece en su primer párrafo que “el heredero continúa la posesión de su causante.”

Explicando la norma citada, ALTERINI manifiesta lo siguiente: “El clásico tema de la llamada accesión de posesiones implica que no es necesario que la misma persona haya poseído la cosa durante todo el tiempo necesario para prescribir. Tiene su fundamento en que ante las numerosas mutaciones que se producen en las propiedades la usucapión con frecuencia sería imposible si se hubiere exigido que el poseedor fuera siempre el mismo. Si bien ése es el fundamento práctico lo cierto es que aun en ausencia de norma específica es lógico que tanto el heredero, como el sucesor particular aprovechen de la posesión de su causante. El primero porque recibe el patrimonio del causante con todas sus ventajas y cargas [...] Vélez suministra un convincente argumento en la nota al art. 4005 del Código Civil derogado: los sucesores universales no hacen sino continuar la persona del difunto: ellos no comienzan una nueva posesión: continúan solo la posesión de su autor, y la conservan con las mismas condiciones y las mismas calidades: si ella es viciosa en vida del difunto, se conserva viciosa en el heredero; y recíprocamente, si era justa y de buena fe, se continúa como tal, aunque el heredero llegare a saber que la heredad pertenecía a otro” (ALTERINI,

## *Poder Judicial San Luis*

Jorge Horacio, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, 1ª ed., La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015, t. IX, ps. 165-166).

Es decir que “no sólo el poseedor usucapiente está legitimado para demandar, sino que también se encuentran legitimados a intervenir los sucesores universales o los cesionarios de los derechos del poseedor” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *op. cit.*, t. VII, p. 611).

Ello por cuanto el heredero “continúa la posesión de su causante por tanto no puede separar la posesión de la de su antecesor, como aquél poseía él seguirá poseyendo y tendrá la buena o mala fe de su causante” (ALTERINI, Jorge Horacio, *op. cit.*, t. IX, p. 166).

Ahora bien, la circunstancia descripta precedentemente les genera a los actores la carga procesal de probar la existencia de actos posesorios realizados tanto por ellos mismos, como así también por su antecesor, a los efectos de justificar el plazo legal de la usucapión.

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

Bien se ha afirmado que “la ley lo considera como uno de los medios más importantes para esta clase de procesos, aunque expresamente 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.*, t. VII, p. 648).

## *Poder Judicial San Luis*

Pues bien, se advierte que los testigos que declararon en la causa ofrecidos por la parte actora contribuyen a confirmar la posesión ejercida no sólo por los actores, sino también y fundamentalmente por el padre de éstos, el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO.

Así, la testigo SONIA LÍA CASTRO (fs. 247 y vta.) declara que conoció al Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO en el año 2004 y que éste vivía detrás del Barrio Las Palmeras, cruzando el río y cerca de unos hornos de ladrillos, detrás del Ave Fénix, en Juana Koslay.

El testigo JUAN CARLOS GUTIÉRREZ (fs. 248/249) declara también que al Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO lo conoce de la zona del Ave Fénix, porque el testigo tiene la casa de sus padres en las cercanías, y reitera que el padre de los actores vivía detrás del Ave Fénix, en Juana Koslay, y que tiene conocimiento de que el ESCUDERO vivía en ese lugar desde hace más de treinta años, afirmando ser criado ahí en la zona, y que eran pocos en la zona en este tiempo; culmina el testigo señalando que en el inmueble en cuestión en la actualidad viven los hijos del Sr. ESCUDERO.

El testigo SAMUEL ELÍAS GIORDANO (fs. 250 y vta.) declara conocer a MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO porque le compraba ladrillos, que siempre le compró, y la dirección donde le compraba los ladrillos era detrás del Ave Fénix, agregando que tiene conocimiento de que el Sr. ESCUDERO vivía en ese lugar, que lo conocía desde hacía veintidós años y ya vivía ahí, junto con sus hijos.

A su vez el testigo ALFREDO LUCIANO MARCHAN (fs. 251 y vta.) manifiesta que conoce a los actores porque conocía a su padre el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO desde hacía como cuarenta años, ya que vive en la zona, es vecino aunque no tiene relación; dicho testigo precisa que el lugar es en Juana Koslay, detrás del Ave Fénix, y que sabe que viven en ese lugar desde hace más de cincuenta años, porque los hijos mayores tienen más de cuarenta años de edad; y concluye que en la actualidad en el inmueble objeto de la litis viven los hijos MARIO ESCUDERO y MIGUEL ESCUDERO.

El último testigo ofrecido por los promovientes, el Sr. MARIO NOÉ ESTEVES (fs. 268/270), es quien brinda mayores precisiones, al señalar que

## *Poder Judicial San Luis*

conoció al Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO “*allá por el año 1974 oportunidad en que me fui a vivir a Juana Koslay y Andrés Escudero trabajó como ayudante de albañil en la construcción de mi casa, yo alquilaba en otra casa y estaba construyendo la mía, a partir de ese momento mantuve una relación no permanente pero de vinculación frecuente en distintos tipos de changas que hacía este muchacho, que también se dedicaba ahí a cortar y quemar ladrillo. Calculo que, no se si desde el año 74, pero dos o tres años después puedo asegurar que ya vivía en el inmueble cuyo plano N° 1/99/05, obrante en autos se me ha exhibido. Él era ayudante de mis albañiles que eran sus cuñados, él estaba no se la legalidad del vínculo pero su esposa concubina era de apellido Pérez.*”

Agrega el testigo mencionado que el Sr. ESCUDERO vivía en el inmueble objeto de autos: “*me consta que vivía allí con esta mujer que acabo de nombrar y sus hijos, lo comprobé porque muchísimas, innumerables cantidad de oportunidades fui a buscarlo para que realizara las changas que él acostumbraba a hacer y lo buscaba porque lo trasladaba en mi camioneta hasta un inmueble rural de mi propiedad, es más en el inmueble hay dos casas construidas, una más alta sobre el terreno*”, y expresa también que “*tengo entendido que siempre en forma ininterrumpida vivió en ese lugar y me consta porque al pasar los años su hijo varón, apodado Quico, es quien llevaba a cabo las tareas de changa e incluso me cuidaba cuando yo lo necesitaba yegüerizos en mi campo.*” Concluye el testigo referido manifestando que “*en una oportunidad los hijos de Andrés me preguntaron qué había que hacer para obtener escritura del inmueble después de haber vivido tantos años allí, dándole las respuestas pertinentes atento a mi carácter de escribano.*”

Cabe destacar además que todos los testigos que declararon ofrecidos por la parte demandada reconocieron también que los actores viven en el campo objeto de la presente litis desde hace muchos años.

Así, el testigo SILVANO ARGENTINO NIEVAS (fs. 303/304 vta.) declara que conoce a los actores de la zona de Juana Koslay, que los Sres. ESCUDERO viven en Juana Koslay, en el fondo de Ave Fénix, reconociendo que el lugar donde viven los Sres. ESCUDERO es de propiedad de la Sra. DORA

## *Poder Judicial San Luis*

MAGDALENA D'AGATA, que su propiedad llega hasta el fondo del Ave Fénix, que es donde viven los actores.

La testigo CARINA ALEJANDRA CAVALLERO SOSA (fs. 305/306 vta.) quien señala que en el año 1996 se fue a vivir en una parte del inmueble de la Sra. D'AGATA, declara que los Sres. ESCUDERO viven al fondo del terreno, y que tiene conocimiento de que el lugar donde viven los Sres. ESCUDERO es propiedad de la Sra. D'AGATA, agregando que cuando ella fue a vivir en el terreno en el fondo ya estaba viviendo el Sr. ESCUDERO.

Finalmente el testigo ROQUE HUGO MOYANO (fs. 307/308) declara que vive en el lugar desde el año 2001, y que la Sra. D'AGATA les había cedido un lugar a los Sres. ESCUDERO ahí en la propiedad de ella, y que si bien los Sres. ESCUDERO están a una cierta distancia de donde vive el testigo, están en la misma propiedad, declarando por último que cuando él llegó a vivir allí los Sres. ESCUDERO ya estaban viviendo en el lugar.

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” (AREÁN, 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 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,

## *Poder Judicial San Luis*

Carmen”, JA 1997-I-Síntesis; *Abeledo Perrot Online*, cita N° 1/18373).

A su vez, es destacable que los testimonios recabados en autos han sido brindados en su mayoría por vecinos del lugar, quienes conocen la propiedad, a los actores, y también al padre de ellos, el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO, algunos de los testigos incluso por más de cuarenta años. Sobre este punto, se ha señalado que “normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión” (AREÁN, Beatriz A., *op. cit.*, p. 371).

IV) En cuanto a la demás prueba aportada por los promovientes, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales examinadas precedentemente.

Así, por ejemplo, mediante la inspección ocular producida a fs. 278/279 se pudo constatar que en el inmueble objeto de la litis habita la Sra. SANDRA BEATRIZ ESCUDERO, describiéndose los siguientes actos posesorios: *“En el costado sur, hay un playón sobre terreno que ha sido nivelado para la fabricación de ladrillos y ladrillotes de barro crudo, que luego son llevados a horno de ladrillos para su cocción, ubicado en el mismo playón. A continuación de éste, hacia el norte, hay tres construcciones: una vivienda habitada, más arriba una vivienda muy antigua y deteriorada, con una ampliación nueva sin terminar, y más abajo una pieza más o menos nueva. Estas tres construcciones se encuentran dentro de un perímetro cerrado con alambre olímpico en los costados norte, sur y este, y el costado oeste es un paredón alto natural; fuera de dicho perímetro cerrado, hay un establo o pesebre antiguo y rústico. Por el frente de estas construcciones perimetralmente cerradas pasa un camino vecinal y paralelo a éste, un río. [...] En cuanto al estado general de todo el inmueble, es regular, debido a que como se dijo al comienzo, el terreno es muy irregular y en subida de este a oeste. Las construcciones que se encuentran con cerramiento, también están sobre pendiente. [...] Por último destaco que se visualiza la existencia de animales y aves de corral.”*

Respecto de la prueba de reconocimiento judicial se ha afirmado

## *Poder Judicial San Luis*

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. Bueno, Juan José s/ Usucapión”, *Abeledo Perrot Online*, 14/129436).

Cabe decir además que todas estas construcciones y cerramientos existentes en el inmueble objeto de la litis encuadran dentro de los actos posesorios que prevé el art. 1928 del Código Civil y Comercial, el que establece que “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.”

En tal sentido tiene dicho la jurisprudencia que “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).

A lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por la parte actora, como ser las fotografías que forman parte del acta de constatación y notoriedad (Escritura N° 56 de fecha 10 de marzo de 2009, pasada por ante el escribano SEBASTIÁN ESTEVES).

También – y muy especialmente – se destacan el acta de defunción de MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO, y las partidas de nacimiento de sus hijos SANDRA



## *Poder Judicial San Luis*

BEATRIZ ESCUDERO, MARIO OSCAR ESCUDERO, NANCY ANDREA ESCUDERO, CARLOS ALBERTO ESCUDERO, YANINA CELESTE ESCUDERO, BRENDA MICAELA ESCUDERO, KEVIN SEBASTIÁN ESCUDERO, MARÍA BELÉN ESCUDERO, JÉSICA SOLEDAD ESCUDERO y MANUEL EXEQUIEL ESCUDERO, en tanto se consigna en la mayoría de ellos el domicilio correspondiente al inmueble objeto de la presente litis.

Al respecto, se ha afirmado que constituye prueba documental que sirve como elementos corroborantes para tener por acreditada la posesión las “partidas del Registro Civil donde aparezca denunciado como domicilio del usucapiente el del correspondiente inmueble poseído” (AREÁN, Beatriz A., *op. cit.*, p. 349).

Se aprecia también que de la prueba informativa rendida por El Diario de la República a fs. 274/276 surge que en el aviso fúnebre del Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO, publicado en el ejemplar del día miércoles 1º de octubre de 2008, se consignó como domicilio el de “Costa del río El Chorrillo, Juana Koslay, San Luis.”

No puede pasarse por alto que la parte demandada ha ofrecido como prueba las actuaciones caratuladas “RECONSTRUIDO: BARDIVIESO, GISELA DE LOS ÁNGELES C/ D’AGATA, DORA MAGDALENA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL”, Expte. N° ESC 35643/1, y la prueba allí rendida.

Pues bien, cabe decir que en dicha causa ha quedado acreditado que el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO poseía el inmueble objeto de la litis, posesión de la que dan cuenta declaraciones como la de la testigo NORA ESTHER VIDELA (fs. 287/289): “*cuando estaba en ejercicio de mis funciones como Intendente de Juana Koslay (antes de diciembre de 2005), le solicitamos en calidad de préstamo a través del Área Social una casa precaria ubicada en el inmueble en cuestión para que la habitase el Sr. Silvano Nievas quien no tenía dónde vivir y tenía en su grupo familiar varios menores a cargo. [...] tengo conocimiento que el Sr. Miguel Escudero poseía el inmueble en cuestión. [...] Soy nativa de la zona y desde que tengo uso de razón el Sr. Escudero habitaba en ese lugar hasta su fallecimiento por ende tengo la certeza de que el Sr. Escudero*

## *Poder Judicial San Luis*

*habitaba en la zona. [...] los hijos habitan otra parte del inmueble en cuestión.”*

En dicho expediente el testigo JOAQUÍN SECUNDINO GONZÁLEZ (fs. 266), vecino del lugar, declaró que “*yo le sabía comprar arena al padre de Gisela y cargábamos en esa propiedad que supuestamente era de ellos, ellos tenían una especie de ripiera [...] desde el año 1980 conozco a Escudero dentro de la propiedad, y de que le haya vendido a Bardivieso desde hace aproximadamente 10 años. [...] Los Escudero viven en una fracción de ese terreno.*” Y también el testigo CARLOS OSCAR VIDAL (fs. 267), vecino del lugar, declaró conocer al Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO, al afirmar que “*yo lo conozco al Andrés bayo, le decíamos así de apodo, le cargábamos arena y ladrillos a él, a este hombre lo conozco desde hace treinta años más o menos*”, declarando que el mismo se encontraba en dicho inmueble desde “*hace treinta años, más o menos desde el año 1980 o 1982*”, y que los hijos de ESCUDERO habitan actualmente en otra fracción del inmueble.

Finalmente, cabe señalar que la parte demandada tan sólo se ha limitado a acreditar la titularidad registral de la Sra. DORA MAGDALENA D’AGATA, pero no ha producido prueba alguna que refute la posesión ejercida por el Sr. MIGUEL ANDRÉS ESCUDERO y por los hijos de aquél en la fracción del inmueble cuya usucapión se pretende en las presentes actuaciones.

En consecuencia, dada la claridad, concordancia y contundencia de los testimonios rendidos en autos, el resultado de la prueba de inspección ocular, la abundante prueba documental incorporada y los informes producidos, 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 el padre de aquéllos con anterioridad, y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en el *sub iudice*.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión de los actores y de su padre antes que ellos, todos con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mayor a los veinte años que exige el art. 1899 del Código Civil y Comercial para tener por operada la

## *Poder Judicial San Luis*

prescripción adquisitiva, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.

V) Por último, debe tenerse presente que el art. 1905 del Código Civil y Comercial establece en su párr. 1º que “la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo.”

Es decir que “la sentencia definitiva que se dicta en el juicio de prescripción adquisitiva debe mencionar expresamente la fecha de adquisición del dominio que es la del cumplimiento del plazo de la prescripción vicinal. [...] El juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real” (LORENZETTI, Ricardo Luis, *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. IX, p. 85).

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que la posesión del inmueble objeto de la litis comenzó durante el transcurso de los primeros años de la década de 1970, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 1º de enero de 1995.

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por los arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, 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. SANDRA BEATRIZ ESCUDERO, D.N.I. Nº 26.614.903, y MARIO OSCAR ESCUDERO, D.N.I. Nº 27.932.351, el dominio del inmueble ubicado en el lugar denominado “Los Socavones”, Juana Koslay, Partido El Chorrillo, Departamento La Capital, Provincia de San Luis, con una superficie de UNA HECTÁREA OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (1 ha 8.769,96 m<sup>2</sup>), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor HÉCTOR A. SOLERA y registrado provisoriamente por la Dirección

## *Poder Judicial San Luis*

Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, bajo el número 1/99/05; con inscripción de dominio al Tomo 101 de Capital, Folio 400 N° 13290 Insc. 3ª, Padrón 9751 de la Receptoría Capital. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 1º de enero de 1995 (conf. art. 1905 del Código Civil y Comercial).

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.**