

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 62996/6

"CONTRERAS ANTONIO FRANCISCO C/ CONTRERAS RODOLFO Y OTROS"

Sentencia Definitiva N° /2.015.-

SAN LUIS, CUATRO DE MAYO DE DOS MIL QUINCE.-

**AUTOS Y VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas: "CONTRERAS ANTONIO FRANCISCO C/ CONTRERAS RODOLFO Y OTROS" (Expte. N° 62996/6), traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

**RESULTA:** Que a fs.43/46 se presenta el Sr. Antonio Francisco Contreras, con patrocinio letrado, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto del inmueble ubicado en el Departamento Pringles, Partido Saladillo, lugar denominado El Riecito, con una superficie de 120 hectáreas, 6.574,95 m<sup>2</sup>, cuya inscripción de dominio afecta a los siguientes padrones: T° 20-25 Pringles, F° 96-344, N° 459, Padrón 438/451; T° 25 Pringles, F° 347, N° 459, Padrón 452-457; T° 3-25 Pringles, F°444-344, N° 459, Padrón 456-458; T° 3 Pringles, F° 442, N° 459, Padrón 453; T° 12 Pringles, F° 252, N° 2005, Padrón 454; T° 11 Pringles Ley 3236, F° 246, N° 2021; T° 5 Pringles Ley 3236, F° 191, N° 834; T° 16 Pringles Ley 3236, F° 279, N° 19.337, Padrón 451/3223, conforme surge detallado en el escrito de demanda y en plano de mensura N° 2/7/90 adjunto en autos (cfr. fs. 42).-

Afirma que, "...El inmueble que se pretende usucapir lo ha poseído el actor por mas de veinte años... Desde siempre la propiedad perteneció a la familia CONTRERAS, quien a titulo de dueño realizó actos posesorios e incluso es reconocido por los vecinos..."-.

Continua, "...El inmueble se encuentra cerrado en su totalidad, perfectamente deslindado en sus limites físicos, lo que denota la plena posesión pacífica y bien cuidados de sus ocupantes"-.-

## *Poder Judicial San Luis*

Ofrece pruebas, fundamenta en derecho su pretensión, solicitando se haga lugar a la acción mandando ordenar la inscripción a nombre del actor en los registros pertinentes.-

A fs. 126/127 se provee la demanda de posesión veinteañal, ordenándose que para la notificación, citación y emplazamiento de quienes se consideren con derecho en el inmueble objeto de la presente acción se publiquen edictos por el término de Ley, corriéndose el pertinente traslado por el término de ley.-

A fs. 131 se presenta la Sra. Rosa Nélide Pereyra y se allana a las pretensiones de la actora, solicitando la eximición de costas del proceso, contestando el pertinente traslado la actora quien presta conformidad a la eximición de costas solicitada.-

A fs. 134 se presentan Ramón B. Fernández, Francisco Caracciolo Fernández y Eduardo Osbaldo Fernández, allanándose a las pretensiones de la parte actora, solicitando la eximición de costas del proceso, prestando conformidad la parte actora a fs. 139.-

Por medio de Auto Interlocutorio 432/2.012, obrante a fs. 142/143, se resolvió hacer lugar a los allanamientos formulados a fs. 131 y fs. 134.-

A fs. 149/152 obra publicación de edictos de notificación a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

Que, a fs. 161 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, habiendo a fs. 162 comparecido la Defensora Oficial a contestar demanda.-

A fs. 177 se abre la causa a prueba, obrando a fs. 180 constancia de la formación del respectivo cuaderno de la parte actora; habiéndose producido la prueba que da cuenta el informe del Actuario obrante a fs. 208, a cuyas constancias me remito.-

A fs. 214 se clausura el periodo de pruebas.-

A fs. 220 se llama autos para sentencia, providencia que

## *Poder Judicial San Luis*

debidamente notificada, se encuentra firme y en cuyo mérito ha venido la causa a despacho para dictar sentencia definitiva.-

**Y CONSIDERANDO:** Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6°, del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.-

Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín “usucapere”, “usus”=uso y “capere”=tomar o hacerse de la cosa, entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescrito por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva = usucapión ó prescripción liberatoria=prescripción propiamente dicha).-

Que el Art. 3947 del Código Civil afirma claramente que “Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción”, siendo ella, “un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo”.-

Asimismo y en consonancia con lo antes expuesto, el art. 3948 del cuerpo legal antes citado establece que “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley”, coligiéndose de ello, los dos elementos esenciales de la Prescripción Adquisitiva: la posesión y el tiempo fijado por ley.-

## *Poder Judicial San Luis*

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con “animus domini”, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (art. 2351 del Código Civil), ejerciendo sobre ella los actos posesorios idóneos (art. 2348 del Código Civil).-

Así, *“El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiéndose por posesión hábil para usucapir la prevista en el art. 2351 del Código Civil con sus dos elementos: corpus y animus domini, o sea como lo dispone el artículo 4015 del mismo cuerpo legal “con ánimo de tener la cosa para sí”, exteriorizándose así la posesión mediante la realización de actos materiales a título de dueño, en forma continua, pública y pacífica y por todo el tiempo exigido por la ley”.* **(CCCom. 2ª Nom. De Santiago del Estero, 10.914-S, 21- 11-2000, “Coronel, Rene Orlando c/ Jiménez María de la Cruz y/o sus sucesores s/Prescripción Veinteañal”).** Ver: **Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal -Culzoni, pag. 152.-**

Prosigue la doctrina *“Cuando se habla de intención de tener la cosa como propietario, o tenerla para sí, no se alude en forma exclusiva a aquellos supuestos en que el titular de la relación real tiene, o cree tener, un derecho de propiedad, sino también a todos los otros en que el sujeto quiere tener la cosa para si como si fuera propietario, ignorando o sabiendo que no lo es, y sea que pueda o no llegar a serlo”.* **(MOLINARIO, De las relaciones reales cit., ps. 16 y 114).** Ver: **Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal- Culzoni, pag. 155.-**

Conforme la doctrina y la jurisprudencia: *“La Posesión Veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio, de tal modo*

## *Poder Judicial San Luis*

*que los extremos que tienden a acreditarla se deben probar de manera insospechable, clara y convincente.” (L.L., 1990-A-58) y que “La prueba aportada para acreditar la Posesión Veinteañal debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; tal prueba debe ser acabada y plena, demostrando, quienes pretenden usucapir, que han poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con un ánimo de dueño”.-*

Con relación a este punto, la jurisprudencia ha manifestado: *“Al exigir la ley, como requisito de procedencia de la adquisición dominial, la concreta existencia de actos posesorios, ubica el problema usucapiente en el terreno de la difícil interpretación de la intencionalidad de los actos, ya que éste es en definitiva, la determinante del animus posesorio. Así, el punto de partida, de análisis evolutivo de si se dan las circunstancias queridas por la ley, conforma un problema nada simple para el juzgador ya que examinados los requisitos objetivos, existencia de juicio contencioso, plano de mensura, pagos de impuestos, etc., recién se abre el campo que pretende señalar, el de apreciación de la intencionalidad de usucapiente” (Disidencia del doctor Sylvester)” (Cámara 1a en lo Civil y Comercial de Tucumán • 20/09/1979 • Rodríguez, Olga R.)-.*

Bajo esa directriz, corresponde analizar la prueba aportada a la causa, a fin de meritar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapición impetrada.-

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24° inc. c) del la Ley 14.159 que “se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”.-

La jurisprudencia al respecto señala que: *“A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapición, la prueba ofrecida y*

## *Poder Judicial San Luis*

*producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificadorio del art.24, ley 14.159). Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados". (CNCiv., sala D, 28-2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-*

En relación a la prueba testimonial rendida en la causa, el testigo DOMINGO LUCERO (cfr. fs. 193), preguntado quien es poseedor y desde cuando relató que: "...Yo desde que tengo conocimiento lo conocí viviendo ahí a el Sr. CONTRERAS FRANCISCO. De que me acuerde desde que yo tenía 8 o 10 años, desde el año 1964..."; y sobre las mejoras: "Las aguadas, alambre, la casa... Siembra; pero no me acuerdo desde que fecha".-

Del testimonio de fs. 194 de la Sra. MARIA LUISA PEREYRA surge que en el inmueble vive "FRANCISCO ANTONIO CONTRERAS. Yo desde que lo conozco y tengo conciencia, de hace muchos años. Mas o menos desde 1965/1966... Con su señora esposa...". En cuanto a las mejoras: "Tiene aguadas, corrales, alambrados... De animales, de siembre y de siempre porque yo siempre los conocí haciendo eso".-

A fs. 195 presta declaración testimonial CAMILO JORGE GUZMAN, quien relató: "El poseedor es FRANCISCO CONTRERAS; yo desde que lo conozco ya lo conocí viviendo ahí; mas o menos desde 1950... con su señora; la señora PAULA".-

El testigo RAMÓN BONIFACIO FERNÁNDEZ (cfr. fs. 196) declaró en relación al actor de autos y desde cuando resulta poseedor que "...yo

## *Poder Judicial San Luis*

*lo conozco desde chico a él. Hará más de 40 años... ha arreglado los alambres del campo... crianza de animales nada más, tiene ovejas, vacas. Desde que lo conozco, de chico, hará 40 años”.-*

Finalmente, cabe destacar que los testimonios obrantes a fs. 197 (Eduardo Fernández), fs. 198 (Genaro Becerra) y fs. 199 (Carlos Antonio Escudero) resultan coincidentes con el resto de los testimonios rendidos en cuanto a que ha dedicado el inmueble a la crianza de animales y siembra, viendo en el mismo junto con su esposa, a los que me remito y doy por reproducidos en honor a la brevedad.-

También es pertinente destacar que todos los testimonios rendidos han sido coherentes entre si y con las demás constancias de autos, habiendo dicho la jurisprudencia que: *“A los efectos de valorar la prueba testimonial en el juicio de usucapión, como se trata de acreditar hechos que datan de más de veinte años, no puede exigírsele a los testigos una precisión temporal rigurosa, ni puede pretenderse que esas personas conozcan la diferencia entre dueño y ocupante...”*. **(SC Mendoza, LL Gran Cuyo, 2004-547, en El Proceso de Usucapión, de Pedro León Tinti, pag. 291, Alveroni Ediciones).**-

*“En el proceso de usucapión la prueba testifical es, por lo común, la mas importante y convincente, porque se trata de acreditar hechos materiales, pero la ley, con justificada desconfianza, ha querido que los testimonios sean completados y corroborados por elementos de juicios objetivos e independientes...”*. **(CCC 2ª LA Plata, Sala III, LL, 132-452, en El Proceso de Usucapión, de Pedro León Tinti, pag. 291, Alveroni Ediciones).**-

Obiter dictum: *“Es procedente admitir la demanda por la cual la actora pretende adquirir el dominio de un inmueble por prescripción, en tanto el contexto de las declaraciones de los testigos permite apreciar una concordancia genérica entre ellas con acentuado valor de convicción respecto de la larga data de la posesión animus domini de aquella”* (Del

## *Poder Judicial San Luis*

voto del doctor Silva Zambrano) **(Cámara de Apelaciones en lo Civil del Neuquén, sala II, 29/04/2008, en autos: Curriau Purran, Mercedes c. Inverfol S.A., Publicado en La Ley Online).**-

Que, continuando con las probanzas rendidas en la causa, la inspección ocular que obra en autos -a fs. 202- llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz con jurisdicción en El Saladillo, señala que, “...*pasamos la tranquera, sigue el camino de huella que continua por sierras dentro del inmueble y se observa a ambos lados del camino vegetación autóctona como espinillo, tala, aromos, el campo se encuentra cerrado por pircas y en la parte sur y este con alambre de cinco hilos, haciendo quinientos metros me encuentro con una vivienda de unos cien años de piedras y barro de dos habitaciones, piso de piedra con cemento, revocada y pintada a la cal; solo una habitación esta en uso con techo de chapa, un hogar asador, el lugar totalmente amoblado en muy buen estado de conservación, el campo esta dividido en cuatro cuadros con alambre de ocho hilos y cuatro corrales de pirca de unos cuarenta años, veo un tractor, los animales que encuentro son cuarenta y dos vacas y un caballo...*”.-

Al respecto la doctrina aporta que, “La inspección judicial o reconocimiento judicial (creemos que asocia de modo incorrecto estos dos institutos), es una fuente que consiste en una serie de actos de conducta del juez, dirigidos a alcanzar procesalmente la percepción directa de un fragmento de realidad vinculada con el factum, ya sea porque es parte de este o porque actúa a modo de hecho indicador. Gnoseológica de la inspección presenta los siguientes elementos esenciales: conducta del Juez y un fragmento de realidad; pudiendo ocurrir que también se de otro elemento: un sentido indiciario que mana de ese fragmento de la realidad y arroja luz sobre el factum (LAZZARONI, El conocimiento de los hechos, p. 136). Es la prueba cuyo fin es ubicar al juez frente a determinado objeto, con el propósito de lograr que adquiera una vivencia propia. Es



## *Poder Judicial San Luis*

una prueba de cognición con naturaleza particular”. Asimismo, esta misma doctrina agrega que, “...esta prueba es la mas simple y mas segura. Suprime generalmente toda discusión y dispensa de comentarios dilatados, al punto de que en derecho no constituye un medio de prueba distinto” **(ENRIQUE M. FALCON, “Tratado de la prueba Civil Comercial, Laboral, Penal y Administrativa, 2, Segunda edición actualizada ampliada, Editorial ASTREA, pag. 688/689).-**

Asimismo la jurisprudencia en relación a la prueba en general precisa que, *“La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo, es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. En la especie, la prueba pericial corrobora los dichos de los testigos en cuanto a las plantaciones existentes en el lote, su antigüedad, y la presencia de los cercos referidos. El reconocimiento judicial efectuado, también lo considero un elemento de prueba importante, ya que confirma lo expuesto por todos los testigos y el perito en cuanto a las características del terreno. En otro orden de cosas, el actor afirmó, en su escrito liminar, que instó el servicio de energía eléctrica, pago los impuestos que gravan el inmueble, y que no adeuda sumas alguna por tal concepto; como así también haber abonado las facturas de luz, alumbrado, limpieza y conservación de la vía pública y el impuesto inmobiliario en distintos periodos.”;* **(Civil y Comercial B1700430, Sumario 228JUBA). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 357).-**

## *Poder Judicial San Luis*

Que, conforme lo manifiesta la parte actora en su demanda, ha estado en posesión del inmueble por mas del tiempo exigido por la Ley, que de conformidad con los testimonios rendidos y demás pruebas rendidas, corresponde tener por cierto los hechos alegados.-

Cabe también analizar como fundamento que avala la posesión continua y pacifica de la pretensión posesoria de la actora, los allanamientos formulados por algunos demandados -obrantes a fs. 131 y 134- lo que se formularon en forma incondicional y oportuna.-

Que, respecto de los allanamientos efectuados por los demandados, puede decirse al respecto que “El allanamiento es el acto jurídico procesal del demandado del que resulta su sometimiento a la demanda conformándose con que el proceso se falle total o parcialmente de acuerdo con ella. Es así, el acto por el cual el demandado admite, más que la exactitud de los hechos, la legitimidad de las pretensiones del actor”. **(CODIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL, Comentado, anotado y concordado, SANTIAGO C. FASSI, Editorial Astrea, p. 760).**-

Que conforme constancias de autos y presentaciones de los demandados, surge un sometimiento y allanamiento a la pretensión del actor que autoriza a la jurisdicción no sólo a tener por cierto lo alegado en la demanda sino al reconocimiento por parte de los demandados a los hechos invocados por el actor, lo que ya fuera resuelto por el suscripto mediante Auto Interlocutorio 432/2.012, obrante a fs. 142/143.-

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 4015 del Código Civil), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacifica, efectiva, real y publica, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 2384 del Código Civil y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 2351 del precitado ordenamiento jurídico).-

## *Poder Judicial San Luis*

Por todo ello, en mérito a las fundamentaciones dadas y en aras de una argumentación sincera, eficiente, suficiente, persuasiva, controversial, sustancial y formalmente correcta, con coherencia lingüística y conceptual que sea validante de la regla jurídica, controladora de la decisión judicial, legitimadora de la actividad judicial y concretizadora del derecho resolutorio del problema, conforme el análisis de la prueba aportada por la actora, corresponde hacer lugar a la demanda en todas sus partes.-

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 2351, 3947, 3948, 2384, 4015 y concordantes del Código Civil, art. 319 y concordantes del C.P.C., principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

**FALLO:** I.- HACER LUGAR a la demanda articulada por ANTONIO FRANCISCO CONTRERAS, DNI 6.817.121, declarando que ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Art. 4015 Código Civil) la titularidad del inmueble ubicado en Departamento Pringles, Partido Saladillo, lugar denominado El Riecito, cuya inscripción de dominio afecta a los siguientes padrones: T° 20-25 Pringles, F° 96-344, N° 459, Padrón 438/451; T° 25 Pringles, F° 347, N° 459, Padrón 452-457; T° 3-25 Pringles, F°444-344, N° 459, Padrón 456-458; T° 3 Pringles, F° 442, N° 459, Padrón 453; T° 12 Pringles, F° 252, N° 2005, Padrón 454; T° 11 Pringles Ley 3236, F° 246, N° 2021; T° 5 Pringles Ley 3236, F° 191, N° 834; T° 16 Pringles Ley 3236, F° 279, N° 19.337, Padrón 451/3223, con una superficie de 120 hectáreas, 6.574,95 m<sup>2</sup>, con los límites y demás datos que resultan precisados en plano de mensura N° 2/7/90, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.-

II.- Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.-

## *Poder Judicial San Luis*

III.- Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C.-

A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C.; líbrese oficio al Sr. Juez de Paz con jurisdicción en el inmueble a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

IV.- Costas en el orden causado (art. 71° y cc. del C.P.C.).-

V.- Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.-

NOTIFÍQUESE personalmente, por cedula u oficio y a la Defensoría de Ausentes con el expediente en su Publico Despacho. REGISTRESE. PROTOCOLICESE Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-