

Poder Judicial San Luis

EXP 34357/5

"PEREIRA RAMÓN VENANCIO, PEREIRA ALEJO HÉCTOR, PEREIRA MARÍA ROSA Y PEREIRA RAMÓN ARIEL S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 20/2016.

SAN LUIS, VEINTINUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**PEREIRA RAMÓN VENANCIO, PEREIRA ALEJO HÉCTOR, PEREIRA MARÍA ROSA Y PEREIRA RAMÓN ARIEL S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 34357/5, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 6/8 se presentan los Sres. RAMÓN VENANCIO PEREIRA, D.N.I. N° 12.394.123, ALEJO HÉCTOR PEREIRA, D.N.I. N° 17.335.026, MARÍA ROSA PEREIRA, D.N.I. N° 16.722.090, y RAMÓN ARIEL PEREIRA, D.N.I. N° 23.432.544, con el patrocinio letrado del Dr. MIGUEL ÁNGEL FONCUEVA, y promueven juicio de posesión veinteañal a fin de que previo a los trámites de ley se declare que los actores han adquirido el dominio del inmueble objeto de la litis por el transcurso del tiempo, ordenándose librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para su correspondiente inscripción.

Refieren que el inmueble a usucapir se encuentra ubicado en el lugar designado como Cerros Largos, Partido Rosario, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis; individualizado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor ENRIQUE O. A. RUBIO, Mat. N° 55 C.A.S.L., con fecha 22 de abril de 1996 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, bajo el número 2/11/96 con fecha 20 de diciembre de 2001, que tiene una superficie de OCHENTA Y TRES HECTÁREAS Y CUARENTA Y SIETE ÁREAS (83 ha. 47 a.), conformando una forma rectangular, cuyas medidas son: partiendo del punto 1 situado en el esquinero noroeste y en dirección al sur hasta el punto 2 se miden

Poder Judicial San Luis

612,53 metros, desde allí y en dirección al este hasta llegar al punto 3 se miden 1.281,33 metros, luego en dirección al norte hasta el punto 4 se miden 681,14 metros, y finalmente desde allí en dirección al oeste hasta llegar al inicial punto 1 se miden 1.302,96.

Señalan que el inmueble limita al norte con JULIANA OCHOA, al sur y al oeste con JOAQUÍN MEDARDO RIVERO, y al este con FLORENTINO OCHOA, OLGA LILI GIUNTA DE RIVERO, ALEJANDRA RIVERO DE GATICA, GREGORIO JOAQUÍN RIVERO, RAMÓN ANTONIO RIVERO, CALIXTO CAYETANO RIVERO y HÉCTOR CEFERINO RIVERO; que se encuentra empadronado bajo el número 2.403 de la Receptoría La Toma y que no tiene inscripción de dominio.

Relatan que el inmueble fue poseído en mayor extensión por los antecesores de los actores, habiendo continuado en la misma hasta el presente de forma pública, pacífica y a título de dueños, sin que jamás se haya recibido queja o reclamo alguno por parte de vecinos o de terceros que pudieran invocar derechos o mejor derecho sobre el inmueble.

Expresan que el plazo que poseen el inmueble excede largamente el requerido por la ley para tener por operada la usucapión con aptitud para la declaración judicial que se peticiona, ya que dicha posesión se remonta a más de treinta años.

Sostienen que han destinado el inmueble a la crianza de ganado mayor y menor, construido un corral, una vivienda precaria con techo de zinc y aguada para dicha actividad, y que actualmente se encuentra totalmente alambrado con postes, varillas y cinco hebras de alambre, todo construido por los actores y en consecuencia actos demostrativos de la posesión a la vista de todo el vecindario.

Aclaran que si bien dicho inmueble se encuentra empadronado a nombre de RAMÓN VENANCIO PEREIRA, el mismo reconoce que la posesión ha sido ejercitada por todos los actores, que son hermanos.

Fundan en derecho, ofrecen prueba consistente en documental, informativa, testimonial y de inspección ocular, y peticionan que oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda en todas sus partes y se ordene

Poder Judicial San Luis

librar oficio a las oficinas correspondientes para su inscripción.

A fs. 44 se tiene por promovida demanda de posesión veinteañal, 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 quien se considere con derecho sobre el inmueble que se pretende usucapir, para que comparezcan y la contesten, opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse, disponiéndose la publicación de edictos por el término de dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de los de mayor circulación, de conformidad con lo establecido 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 Oficial de Ausentes para que los represente.

A fs. 73/76 se presenta el Sr. ISMAEL HERMOSA, por intermedio de su apoderado el Dr. ENRIQUE ALFREDO BLASCO, y haciéndose parte en autos procede a contestar la demanda, oponiéndose al progreso de la acción instaurada por considerar que tiene mejores derechos a poseer a título de dueño el inmueble ubicado en el lugar denominado Cerros Largos, Partido de Rosario, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis.

Luego de efectuar una negativa general y particular de todos y cada uno de los hechos narrados en la demanda, relata que su poderdante con fecha 4 de febrero de 1999 le compró al Sr. AMBROSIO CORREA todos los derechos y acciones sucesorias y posesorias sobre una fracción de campo denominada El Baldecito, Paraje Cañada de las Vizcacheras, con una superficie de 127 ha 40 m², Padrón N° 104 de Receptoría La Toma, cuyos límites son: al norte NÉSTOR SOSA, al sur ARCE PIOQUINTO, al este ALBA GATICA y al oeste el Arrollo de las Quebradas; que se encuentra cerrado por los cuatro costados por pircas y tres cuadros internos cerrados con pircas, con una vivienda de paredes de pirca y techo de madera y paja, con tres habitaciones y tres galponcitos, que perteneció a sus padres NÉLIDA MANRIQUE DE CORREA y GREGORIO CORREA, siendo cesionario de sus predecesores por más de veinte años de posesión.

Continúa relatando que con fecha 11 de octubre de 2000, su

Poder Judicial San Luis

poderdante le compró al Sr. AMBROSIO CORREA los derechos y acciones posesorias y hereditarias que le correspondían en la sucesión y posesión de sus padres NÉLIDA MANRIQUE DE CORREA y GREGORIO CORREA, sobre una fracción de campo de 173 ha, en el lugar denominado El Baldecito, Paraje Cañada de las Vizcacheras, Cerros Largos, Departamento Pringles, Provincia de San Luis; y que con fecha 8 de abril de 2002, su poderdante le compró al Sr. AMBROSIO CORREA los derechos y acciones posesorias y hereditarias que le correspondían en la sucesión y posesión de sus padres NÉLIDA MANRIQUE DE CORREA y GREGORIO CORREA, sobre una fracción de campo de 139 ha, en el mismo lugar, constituyéndose su representado en cesionario por más de veinte años de la posesión que ejercía su cedente.

Manifiesta que con fecha 13 de febrero de 2004 se labró un acta de constatación por el escribano JORGE MARCELO ROCA, en presencia de su poderdante, en el campo ubicado en Baldecito, Paraje Cañada de las Vizcacheras, Cerros Largos, Departamento Pringles, donde se verificó que el Sr. ISMAEL HERMOSA, en virtud de la compra de tres cesiones de derechos y acciones posesorias y sucesorias, está en posesión o poseía una extensión de campo de CUATROCIENTAS HECTÁREAS (400 ha) aproximadamente, no encontrando intruso alguno allí.

Agrega que los derechos y acciones sucesorias y posesorios comprados por su mandante comprende toda la superficie de la Parcela "A" del plano de mensura N° 2/48/02; y que el escribano recorrió todo el perímetro e interior del campo de acuerdo al plano de mensura N° 2/48/02 confeccionado por el Agrimensor MARIO FRANCISCO LEDEZMA.

Sostiene que según el informe del Departamento Avalúos de fecha 10 de noviembre de 2002, el plano de mensura N° 2/11/96 se superpone en forma total a la Parcela N° 5 del plano de mensura N° 4318 de fecha anterior, y parcialmente a la Parcela "A" del plano de mensura N° 7090 de fecha 14 de abril de 1972, afectando y superponiéndose asimismo a los derechos posesorios comprendidos en el plano de mensura N° 2/48/02 en una superficie de 439 ha que ejerce su representado.

Poder Judicial San Luis

Señala que con fecha 18 de mayo de 2006 el Sr. ISMAEL HERMOSA, usucapiente y poseedor a título de dueño en forma pública y pacífica, efectuó una denuncia en la Comisaría 16 de La Toma, declarando que al llegar a su campo denominado Lirio de los Valles, ubicando en Baldecito, Cañada de las Vizcacheras, Cerros Largos, Partido de Rosario, de alrededor de cuatrocientas hectáreas, se encontró con la novedad de que una parte de su campo había sido cerrado recientemente y en su ausencia con alambrado, y que anteriormente el demandante Sr. RAMÓN VENANCIO PEREIRA había estado alambrando sus hectáreas, por lo que fue PEREIRA quien le había cerrado por la mitad el paso a su campo y cambiado también las tranqueras en las entradas.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, informativa, testimonial, de absolución de posiciones y de inspección ocular, y peticiona que oportunamente se dicte sentencia rechazando la demanda con costas.

A fs. 78/81 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. 83, por no haber comparecido los emplazados, cumplida como se encuentra la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 44 y se designa al Defensor 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. 84 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, ap. 2º del C.P.C.C.

A fs. 115 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.

A fs. 117 comparece el Dr. ENRIQUE ALFREDO BLASCO, en

Poder Judicial San Luis

representación del demandado ISMAEL HERMOSA, y se allana a la demanda interpuesta, solicitando la eximición de las costas.

A fs. 128 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 la tuvo presente a fs. 143.
- Inspección ocular: producido a fs. 151/152.
- Informativa: a) oficio a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos (rendido a fs. 32/42); y b) oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia (rendido a fs. 25/28).

- Declaraciones testimoniales: JULIO LEOPOLDO ARCE (rendida a fs. 170), ANTONIO PEDRO FERNÁNDEZ (rendida a fs. 170 vta.), JUAN RODOLFO OLGUÍN (rendida a fs. 171) y PEDRO ANTONIO CORREA (rendida a fs. 171 vta.).

B) PRUEBA PARTE DEMANDADA:

- Documental: se la tuvo presente a fs. 177.
- Informativa: no rendida.
- Testimonial: se lo tiene por desistido a fs. 193.
- Absolución de posiciones y reconocimiento de documental: no rendida.

A fs. 204 se dispone la clausura del período probatorio, se ordena la agregación de los cuadernos de prueba, y se manda 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.

A fs. 207 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 84 para contestar la demanda 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, pudiéndose dictar sentencia.

A fs. 211/212 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 235/236 la parte actora acompaña certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble objeto de la litis, expedido

Poder Judicial San Luis

por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas.

A fs. 250 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.

Finalmente a fs. 253 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 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*,

Poder Judicial San Luis

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 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; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.

Debe 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 la parte actora, 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

Poder Judicial San Luis

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 designado como Cerros Largos, Partido Rosario, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor ENRIQUE O. A. RUBIO, Mat. N° 55 C.A.S.L., con fecha 22 de abril de 1996 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, bajo el número 2/11/96 con fecha 20 de diciembre de 2001, el que luce agregado a fs. 11.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “A” es de OCHENTA Y TRES HECTÁREAS Y CUARENTA Y SIETE ÁREAS (83 ha. 47 a.); afecta el Padrón N° 2.403 de la Receptoría La Toma, y carece de inscripción de dominio, tal como surge del Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia con fecha 14 de noviembre de 2005, obrante a fs. 28.

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal obrante a fs. 34 expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Geodesia y Catastro con fecha 10 de noviembre de 2005, la que a su vez informa a fs. 37 que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales de la Provincia de San Luis.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue como así también la identificación de su titular catastral (el inmueble referido carece de inscripción de dominio), ha sido acreditada de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás certificados expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Geodesia y Catastro, 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.

Es decir 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 Online*, AR/JUR/19577/2008).

Aunque “**si bien por desconfianza en la prueba testimonial la**

Poder Judicial San Luis

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).

Es que “la ley lo considera como uno de los medios más importantes para esta clase de procesos, aunque expresamente imponga que la adquisición no puede basarse exclusivamente en los dichos de testigos. Piénsese que un vecino del inmueble cuya usucapión se persigue, puede ratificar que efectivamente el usucapiente vivía en dicho inmueble, así como que en él ha realizado actos posesorios” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *op. cit.*, p. 648).

Pues bien, se advierte que los testigos que declararon en la causa contribuyen a confirmar la posesión que alegan haber ejercido los actores RAMÓN VENANCIO PEREIRA, ALEJO HÉCTOR PEREIRA, MARÍA ROSA PEREIRA y RAMÓN ARIEL PEREIRA en el inmueble objeto de la litis desde hace más de veinte años.

Así, el testigo JULIO LEOPOLDO ARCE (fs. 170) declara que el inmueble objeto de la presente litis fue ocupado anteriormente por el Sr. VENANCIO PEREIRA y que ahora se encuentran sus hijos RAMÓN VENANCIO PEREIRA, ALEJO HÉCTOR PEREIRA, MARÍA ROSA PEREIRA y RAMÓN ARIEL PEREIRA; describe que los actores han alambrado el inmueble, efectuado algunas divisiones y techaron dos habitaciones; agrega que los actores destinan el inmueble para la cría de ganado; y concluye que los actores poseen el inmueble de autos desde hace aproximadamente cincuenta años.

El testigo ANTONIO PEDRO FERNÁNDEZ (fs. 170 vta.) declara que los actores son los dueños del inmueble que se pretende usucapir; enumera entre las mejoras realizadas por los actores que lo han alambrado, le han puesto montes, lo han sembrado y construido corrales, y que lo utilizan para la ganadería; y

Poder Judicial San Luis

refiere que los actores poseen el campo desde el año 1941.

El testigo JUAN RODOLFO OLGUÍN (fs. 171) declara que los actores son quienes ocupan el inmueble objeto de autos, que le han puesto alambre y pircas, que tienen dos casas con techos de zinc, un camino de huella y arboleda añosa; señala que los actores utilizan el campo para criar animales; y concluye que Don VENANCIO PEREIRA – padre de los actores – tenía el campo desde hace cuarenta y seis años.

El último testigo PEDRO ANTONIO CORREA (fs. 171 vta.) también declara que el campo es de los actores, que entre otras mejoras han construido casas, cuadros de corrales, y lo han alambrado, y que lo destinan a la ganadería; y concluye que el campo los actores lo poseen desde hace más de sesenta años, lo poseía el padre y antes el abuelo de los actores.

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-sínt.; *Abeledo Perrot Online*, 1/4549); y que “hasta una prueba corroborante mínima convalida la eficacia probatoria de la prueba testimonial producida en el seno del juicio de usucapión” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 14/12/1993, “Díaz, Margarita M. y otro c/ Colombres de Fierro, Carmen”, JA 1997-I-sínt.; *Abeledo Perrot Online*, 1/18373).

Cabe resaltar que los testimonios recabados en autos han sido

Poder Judicial San Luis

brindados en su mayoría por vecinos de la localidad, quienes conocen a los actores y a quien fuera su padre, y todos describen en detalle el inmueble objeto de la presente litis, señalando que la familia PEREIRA lo posee desde hace mucho más de veinte 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 la parte actora, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos.

Así, las circunstancias descriptas por los testigos son corroboradas mediante la inspección ocular practicada por la Jueza de Paz de La Toma, que luce a fs. 151/152, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble y el destino que se le da por parte de los actores.

Describe la Jueza de Paz de La Toma que *“el inmueble se encuentra cerrado, existen a la vista canteras de lajas explotadas; existe una casa precaria, construida en piedra, con puerta de lata con candado, la vivienda tiene dos habitaciones; existe otra vivienda de las mismas características, también techo de chapa, a cien metros una y la otra a doscientos cincuenta metros todo aproximadamente; esta última sólo en ruinas; el destino del mismo es para cría de ganado, y manifiesta la Sra. Pereira que lo utilizan para paseo.”*

La prueba de reconocimiento judicial “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

Poder Judicial San Luis

las mismas” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro v. Buono, Juan José s/ Usucapación”, *Abeledo Perrot Online*, 14/129436).

Se advierte además que las mejoras realizadas 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 que el plano de mensura adjuntado en autos fue confeccionado en fecha 22 de abril de 1996, es decir más de nueve años antes de la interposición de la demanda (22 de septiembre de 2005, conforme cargo de fs. 9), por lo que en este caso el plano de mensura N° 2/11/1996 sin dudas reviste eficacia probatoria de la posesión ejercida por los actores.

En efecto, aquí resulta aplicable lo señalado por la Excma. Cámara Civil N° 2 de la Primera Circunscripción Judicial en autos “Marchevsky, Eduardo José y Olivero, Liliana Beatriz c/ Xacur, José A. y Chacur, José A. s/ Posesión Veinteañal”, Expte. N° 29410/96, 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” (R.L. Civil N° 4/2010 de fecha 15 de abril de 2010),

Poder Judicial San Luis

como sin dudas ocurre en el *sub examine*.

Finalmente, con respecto al allanamiento formulado a fs. 117 por el demandado ISMAEL HERMOSA a la demanda interpuesta, cabe considerar tal conducta como un elemento de juicio más que contribuye a conformar la convicción de la procedencia de la acción de posesión.

En tal sentido se ha resuelto que “en los juicios de usucapión ni el allanamiento, ni el reconocimiento ficto de los hechos pueden conducir por sí al acogimiento de la demanda, ya que este especial modo de adquirir el dominio, impide que la sola voluntad de las partes pueda determinar dicho efecto. Ello impone al usucapiente el deber de transitar en forma inexorable el proceso previsto y acercar al mismo las pruebas de rigor. Mas una vez abastecida esta exigencia, nada impide que se considere la conducta del titular de dominio en el proceso como un elemento de juicio más, integrativo de la ponderación de otros idóneos, especialmente cuando ha sido notificado personalmente de la acción deducida en su contra. En este supuesto, la renuncia de la demandada a comparecer al proceso, puede ser entendida – aunque ello, como en todos los casos, no obliga al juzgador –, como una admisión de los hechos en que se funda la demanda y una aceptación de las consecuencias jurídicas que los mismos deben acarrear” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala II, 14/11/1995, “Di Domizio, Gabriel v. Mendiberry, Antonio y otros s/ Usucapión”, *Abeledo Perrot Online*, 14/41309).

Y en cuanto al pedido de eximición de costas formulado por el demandado al allanarse a la demanda, considero que dicha solicitud no puede prosperar, por cuanto el allanamiento fue realizado en forma extemporánea, luego de contestar el demandado la demanda a fs. 73/76 solicitando expresamente el rechazo de la acción.

Debe tenerse presente además que “la exención de costas, prevista por la ley en relación a quien se allana, debe interpretarse con sentido estricto, en razón de su excepcionalidad. [...] Las costas no revisten el carácter de pena sino el de indemnización debida a quien injustamente se ve obligado a efectuar erogaciones judiciales, es decir, comprende los gastos ocasionados al oponente por obligarlo a litigar, con prescindencia de la buena o mala fe o de la razón de las

Poder Judicial San Luis

partes, pues la conducta de éstas o el aspecto subjetivo es irrelevante” (CNApel.Civ., sala D, 15/12/1998, “Consortio de Propiedad Cabildo 3167/71 c/ Bocca y Gendez, Carlos A. y otro”, LL 2000-A, 549; DJ 1999-3, 834; *La Ley Online*, AR/JUR/1928/1998).

En definitiva, dada la claridad, concordancia y contundencia de los testimonios rendidos en autos, la prueba de inspección ocular llevada a cabo por la Jueza de Paz de La Toma y la prueba documental incorporada a la causa, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica conllevan a formar el convencimiento en torno al *corpus* y al *animus domini* ejercido por los actores, y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en el *sub judice*.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida por parte de los actores por un plazo mayor a los veinte años que exige el art. 1899 del Código Civil y Comercial para tener por operada la 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 párrafo primero 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 ha sido ejercida no solo por lo actores sino por su padre y abuelo antes que ellos, superando ampliamente el término exigido por la

Poder Judicial San Luis

norma, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 21 de septiembre de 2005, que es el día anterior al de promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 9).

En tal sentido se ha señalado que “la sentencia, al acoger la prescripción establecerá, en función de la prueba, el día en que la misma se ha operado; si ello no fuese posible, declarará como fecha operativa de la prescripción el día anterior al que se promovió la demanda, sea que la prescripción se haya invocado como acción o excepción” (ALTERINI, Jorge Horacio, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, 1ª ed., La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015, t. IX, p. 181).

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 veintañal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por los Sres. RAMÓN VENANCIO PEREIRA, D.N.I. N° 12.394.123, ALEJO HÉCTOR PEREIRA, D.N.I. N° 17.335.026, MARÍA ROSA PEREIRA, D.N.I. N° 16.722.090, y RAMÓN ARIEL PEREIRA, D.N.I. N° 23.432.544, el dominio del inmueble ubicado en el lugar designado como Cerros Largos, Partido Rosario, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, con una superficie de OCHENTA Y TRES HECTÁREAS Y CUARENTA Y SIETE ÁREAS (83 ha. 47 a.), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor ENRIQUE O. A. RUBIO y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, bajo el número 2/11/96; que afecta el Padrón N° 2.403 de la Receptoría La Toma, y carece de inscripción de dominio. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 21 de septiembre de 2005 (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

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 (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.**