

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 35819/7

"VILLEGAS JUANA RAMONA, VILLEGAS EUSEBIA TEÓFILA, VILLEGAS RAMONA ELSA Y VILLEGAS RAMÓN S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 15/2016.**

**SAN LUIS, VEINTINUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISÉIS.**

**VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas “**VILLEGAS JUANA RAMONA, VILLEGAS EUSEBIA TEÓFILA, VILLEGAS RAMONA ELSA Y VILLEGAS RAMÓN S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 35819/7, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

**RESULTA:** Que a fs. 46/49 se presentan JUANA RAMONA VILLEGAS D.N.I. N° 1.594.764, EUSEBIA TEÓFILA VILLEGAS D.N.I. N° 3.676.752, RAMONA ELSA VILLEGAS L.C. N° 4.796.691 y RAMÓN VILLEGAS L.E. N° 8.686.673, por intermedio de su apoderada la Dra. VERÓNICA FUNCIA, y con el patrocinio letrado de la Dra. MARÍA LILIANA FAGÉS, y promueven demanda de posesión veinteañal sobre el bien inmueble ubicado en la Ruta Provincial N° 41, Partido Saladillo, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis.

Refiere que tal como se acredita con la documental acompañada, en autos se cumplimentan los requisitos establecidos por la ley 14.159, a saber: a) informe de la Dirección de Geodesia y Catastro donde consta que el inmueble objeto de la demanda no afecta tierras fiscales; b) plano de mensura N° 2/52/03; c) impuesto de la propiedad pagados por los actores; y d) informe dominial: no posee inscripción dominial.

Relata que conforme surge de la cesión de derechos de fecha 16 de agosto de 2006, el inmueble objeto de la presente litis perteneció a la Sra. RAMONA QUIROGA DE VILLEGAS, abuela paterna de los actuales poseedores; que al fallecimiento de la misma, quedó habitando el campo su hijo PEDRO

## *Poder Judicial San Luis*

REDUCINDO VILLEGAS, quien contrajo matrimonio con la Sra. ROSALÍA GUEVARA DE VILLEGAS; y que producto de dicha unión nacieron sus hijos JUANA RAMONA VILLEGAS, EUSEBIA TEÓFILA VILLEGAS, RAMONA ELSA VILLEGAS y RAMÓN VILLEGAS.

Manifiesta que todos ellos, como se acredita con las partidas de nacimiento que se acompañan, han nacido en el inmueble objeto de esta posesión, naciendo el primero de ellos – JUANA RAMONA VILLEGAS, la mayor de los poseedores – el día 30 de mayo de 1936.

Continúa relatando que como el inmueble de propiedad de la familia sus mandantes no contaba con inscripción dominial, y a los fines de iniciar la presente acción y regularizar la inscripción del bien inmueble, en fecha 27 de agosto de 2003 sus mandantes solicitaron el plano de mensura, el que fue aprobado por la Dirección Provincial de Catastro con fecha 9 de octubre de 2003 e inscripto bajo el número 2/52/03.

Señala que posteriormente en fecha 16 de agosto de 2006 la Sra. ROSALÍA GUEVARA DE VILLEGAS cedió mediante escritura pública N° 152 a sus cuatro hijos JUANA RAMONA VILLEGAS, EUSEBIA TEÓFILA VILLEGAS, RAMONA ELSA VILLEGAS y RAMÓN VILLEGAS todos los derechos y acciones que tenía, le correspondían o pudieren corresponderle, sobre el inmueble objeto de autos, lo que significa que sus mandantes han recibido por medio de tal cesión los derechos posesorios de un inmueble que venía siendo poseído por su familia de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por un tiempo mayor a veinte años.

Sostiene que constituye prueba indiscutida de la posesión del inmueble por parte de sus mandantes el acta de constatación realizada en fecha 27 de abril de 2007 por la Juez de Paz con jurisdicción en la localidad de Saladillo, de la que surge claramente que sus mandantes viven en el campo objeto de la litis, el que se encuentra con todas sus construcciones habitables y en perfecto estado de higiene y conservación.

Expresa que tal como se detalla en el acta de constatación, el campo se encuentra cerrado en su totalidad, y las únicas personas que tienen

## *Poder Judicial San Luis*

acceso al mismo por medio de la tranquera de ingreso ubicada sobre el camino vecinal son sus mandantes, no existiendo en consecuencia actos de ninguna índole por parte de terceros sobre esta propiedad.

Agrega que en este inmueble se crían animales de corral tales como gallinas, patos, pollos, etcétera, que sirven para la subsistencia de la familia; que además existen dentro de la misma propiedad animales equinos, caprinos y vacunos, de los cuales se adjunta la correspondiente marca y señal que demuestra que los mismos son de propiedad de sus mandantes, lo que entre otros actos, demuestra el *animus domini* con el que habita la familia VILLEGAS, y con el que ha habitado desde siempre y en forma permanente.

Destaca que en el inmueble que se pretende usucapir puede constatarse que las edificaciones que allí se encuentran denotan varios años desde su construcción, como puede verse en las fotografías acompañadas, lo que también aporta un dato más para establecer la antigüedad de la posesión que se persigue demostrar.

Indica que todas las habitaciones se hallan totalmente amobladas y acondicionadas, con sus respectivos muebles, para los distintos usos que se le da a una casa de familia, y que tiene comedor, cuartos, lugares de depósito, sanitario y demás cosas muebles que allí se pueden encontrar, necesarias para vivir de manera medianamente comfortable.

Manifiesta que además sus mandantes, y su familia oportunamente, han abonado los impuestos de la propiedad a lo largo de todos los años, y continúan hasta la fecha cumpliendo con la obligación tributaria que pesa sobre el inmueble, habiendo realizado también mejoras tales como corrales, pozos de agua, construcción de habitaciones, y tareas de mantenimiento que se siguen efectuando y costeano en cada oportunidad que resulta necesario.

Reitera que sus mandantes han tenido bajo su poder, por sí, el inmueble en cuestión (*corpus*), siempre sometido al ejercicio de un derecho de propiedad (*animus domini*) por más de veinte años, reuniendo así los elementos propios de la figura de la usucapión.

## *Poder Judicial San Luis*

Concluye que se pueden advertir actos exteriores de los cuales resulta una manifestación de señorío exclusivo de la familia VILLEGAS sobre el inmueble, actos en virtud de los cuales se demuestra que han gozado, servido y usado de la cosa como lo haría el mismo propietario y sin reconocer en otro el mismo derecho; y que en este caso no solo se ha cumplido con la cantidad de años necesaria para usucapir, sino que también se ha realizado una posesión con todos los requisitos legalmente establecidos, esto es pública, pacífica e ininterrumpida.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, testimonial e informativa subsidiaria, y peticiona que oportunamente se haga lugar a la demanda de posesión interpuesta.

A fs. 61 y vta. se tiene por promovida demanda por posesión veinteñal en contra de RAMONA QUIROGA DE VILLEGAS, y/o sus herederos y/o quien se considere con derecho respecto del inmueble, 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 de lo previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.C., opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse, disponiéndose 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 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. 67/68 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. 70, por no haber comparecido los emplazados, cumplida como se encuentra la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al

## *Poder Judicial San Luis*

efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 61 y se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que lo represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 71 y vta. contesta la demanda la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, en representación de los ausentes, y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho, constituyendo domicilio al efecto en su público despacho, quien manifiesta que por tratarse sus representados de ausentes, carece de instrucciones respecto de la presente causa, haciendo expresa reserva del derecho conferido por el art. 356, inc. 1º, apartado 2º del C.P.C.C.

A fs. 90 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 120 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 121 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la promoviente, conforme al siguiente detalle:

- Documental: se la tuvo presente a fs. 97.

- Declaraciones testimoniales: JOSÉ ANTONIO BECERRA (rendida a fs. 112 y vta.), JUAN CÉSAR ESCUDERO (rendida a fs. 114 y vta.), CIPRIANO ROSARIO GATICA (rendida a fs. 116 y vta.) y JOSÉ MARTÍN GATICA (rendida a fs. 118 y vta.).

- Informativa subsidiaria: se la tuvo presente a fs. 97.

A fs. 127/128 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, haciendo uso de la reservada formulada oportunamente para contestar la demanda después de producida la prueba, y solicita que se rechace la demanda interpuesta, sobre la base de una serie de consideraciones a las que me remito en razón de brevedad y que doy por reproducidas en la presente.

A fs. 141 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales manifestando que no tiene objeciones que formular con respecto a la tasa de justicia abonada en autos.

A fs. 142 se dispone la clausura del período de prueba, y se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados apoderados de las partes

## *Poder Judicial San Luis*

por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.

Finalmente a fs. 144 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 veintañal 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*, AR/JUR/756/2007).

Cabe mencionar que la exclusividad del dominio se encuentra

## *Poder Judicial San Luis*

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/ usucapición”, 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.

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 demandado” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 28/11/1996, “Gómez, Daniel O. c/ Minetti de Arteaga, Lino y otros”,

## *Poder Judicial San Luis*

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 la Ruta Provincial N° 41, Partido Saladillo, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, designado como Parcela "A" en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor MIGUEL A. GANDOLFO, Mat. N° 209 C.A.S.L., con fecha 27 de agosto de 2003, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 2/52/03 con fecha 9 de octubre de 2003, el que luce agregado en copia a fs. 35 y cuyo original tengo a la vista en este acto.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela "A" es de OCHENTA Y CUATRO HECTÁREAS TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (84 ha 3.579, 85 m<sup>2</sup>); se encuentra empadronado bajo el Número 29 de la Receptoría Saladillo, y no registra inscripción de dominio.

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal obrante a fs. 53, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 27 de marzo de 2009, la que a su vez informa a fs. 24/25 que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales rurales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue como así también la identificación de sus titulares catastrales (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 Catastro y Tierras Fiscales, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).

III) Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una



## *Poder Judicial San Luis*

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).

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 JUANA RAMONA VILLEGAS, EUSEBIA TEÓFILA VILLEGAS, RAMONA ELSA VILLEGAS y RAMÓN VILLEGAS pretenden unir su posesión a la ejercida por sus padres PEDRO REDUCINDO VILLEGAS y ROSALÍA GUEVARA DE VILLEGAS, quienes los precedieron en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir.

Debe tenerse presente además que la Sra. ROSALÍA GUEVARA DE VILLEGAS cedió y transfirió mediante escritura pública N° 152 de fecha 16 de agosto de 2006 a favor de sus cuatro hijos JUANA RAMONA VILLEGAS,

## *Poder Judicial San Luis*

EUSEBIA TEÓFILA VILLEGAS, RAMONA ELSA VILLEGAS y RAMÓN VILLEGAS todos los derechos y acciones que tenía, le correspondían o pudieren corresponderle sobre el inmueble objeto de autos.

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, 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.*, p. 611).

En cuanto al heredero, éste “continúa la posesión de su causante por tanto no puede separar la posesión de la de su antecesor, como aquél poseía

## *Poder Judicial San Luis*

él seguirá poseyendo y tendrá la buena o mala fe de su causante” (ALTERINI, Jorge Horacio, *op. cit.*, 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 sus antecesores, 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).

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 ofrecidos por la parte actora contribuyen a confirmar la posesión ejercida no sólo por los actores, sino también por los padres de éstos.

Así, el testigo JOSÉ ANTONIO BECERRA (fs. 112 y vta.) declara que conoció a los actores de cuando iban a su negocio, ya que él tenía una carnicería en Saladillo; refiere que conocía a los padres de los actores desde hace sesenta años aproximadamente, y que los actores han vivido donde viven actualmente desde siempre, esto es en Los Membrillos.

## *Poder Judicial San Luis*

El testigo JUAN CÉSAR ESCUDERO (fs. 114 y vta.) declara ser de la zona y que los VILLEGAS ya eran conocidos de sus padres, que conoce a los actores de toda la vida, ya que nació en el campo y luego fue compañero de colegio de las actoras más grandes; y manifiesta que los actores viven en Cañada de Rincón, por el camino que va a Los Membrillos, en el inmueble objeto de autos, agregando que la casa donde viven es de adobe y tienen techo de paja, que han construido una habitación de ladrillo con techo de zinc, que tienen corrales, chacras, alambrados, y poseen ovejas y vacas; y concluye afirmando que en el inmueble objeto de la litis vivieron todos los actores, pero que ahora está viviendo RAMÓN VILLEGAS, quien vive allí desde que nació.

También el testigo CIPRIANO ROSARIO GATICA (fs. 116 y vta.) declara conocer a los actores desde que tenía seis años de edad porque iban juntos al colegio, que su padre era amigo de la familia, que se han criado juntos y que los conoce de toda la vida, desde hace sesenta años aproximadamente; señala que los actores viven y han vivido en el campo de Cañada del Rincón, que allí tienen su casita con potrero, corrales, alambrado y animales como vacas y ovejas; y concluye que todos los actores se han criado allí, y que ahora vive RAMÓN VILLEGAS.

El último testigo JOSÉ MARTÍN GATICA (fs. 118 y vta.) también refiere conocer a los actores porque iba con ellos a la escuela en Cañada del Rincón, que los conoce desde hace más de cuarenta años, y que desde siempre los actores han vivido en Cañada del Rincón, camino a Los Membrillos; refiere que tenían una casita con techo de paja y hace mucho hicieron una habitación de ladrillos y techo de zinc, que poseen corrales, cabras y vacas; y concluye que actualmente vive allí RAMÓN VILLEGAS, y antes de él vivieron sus padres.

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**

## *Poder Judicial San Luis*

**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 brindados en su mayoría por vecinos de la localidad, quienes conocen a los actores como mínimo desde hace más de cuarenta o cincuenta años, que han conocido además a los padres de los actores y que conocen en detalle el inmueble objeto de la presente litis. 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).

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

IV) En cuanto a la demás prueba aportada por la parte actora, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones

## *Poder Judicial San Luis*

testimoniales rendidas en autos.

Así, por ejemplo, mediante el acta de constatación llevada a cabo por el Juez de Paz de Saladillo (que luce en copia a fs. 29/34 y cuyo original tengo a la vista en este acto), se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble y las mejoras realizadas en aquél, las que además pueden apreciarse en las fotografías que se adjuntan.

Describe el Juez de Paz lo siguiente: *“Que en el terreno se encuentran primeramente cuatro construcciones antiguas de adobe en buen estado de conservación (denotan reparaciones), amuebladas con mesas, sillas, bancos, aparadores con utensilios de cocina, cama, ropa de cama y de abrigo, vestimentas personales, televisor, etc., todo lo que demuestra que se habita en forma permanente; en el exterior dentro del predio: dos hornos de barro y un asador; desde ese lugar se logra ver aproximadamente como a quinientos metros al Este otra construcción, que el Sr. Villegas dice que antes había sido ocupada por su hermana y que en la actualidad no vive nadie; quinientos metros al Norte hay otra construcción, hoy muy deteriorada; en cuanto a los animales que se encuentran son gallinas diez, ovejas veinte, vacunos cinco terneros y cinco vacas, dice tener caballos dos y una yegua.”*

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

## *Poder Judicial San Luis*

Cabe decir además que todas estas construcciones y 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).

Finalmente, a lo anterior se suma la prueba documental acompañada por los actores al promover la presente acción de prescripción adquisitiva.

Así, se observa que a fs. 37/45 lucen agregadas copias certificadas de los documentos de identidad de los cuatro actores, como así también de las partidas de nacimiento de los mismos, consignándose en todas las actas y documentos como lugar de nacimiento de los actores el de Cañada del Rincón, de la localidad de Saladillo.

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).

También constituye un elemento corroborante la copia certificada de la credencial de la Marca y Señal registrada por el actor RAMÓN VILLEGAS (agregada a fs. 10), otorgada con fecha 3 de noviembre de 1989 y en la que se consigna como domicilio el de Cañada del Rincón, Departamento

## *Poder Judicial San Luis*

Pringles, Partido Saladillo.

En definitiva, dada la claridad, concordancia y contundencia de los testimonios rendidos en autos, el acta de constatación llevada a cabo por el Juez de Paz de Saladillo, 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 tanto por los actores como por sus padres 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 sus padres 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 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 vicenal. [...] 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 sus padres antes que ellos, superando ampliamente el término exigido por la norma, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo



## *Poder Judicial San Luis*

de prescripción el día 18 de diciembre de 2007, que es el día anterior al de promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 49 vta.).

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, *op. cit.*, 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 veinteñal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por los Sres. JUANA RAMONA VILLEGAS D.N.I. N° 1.594.764, EUSEBIA TEÓFILA VILLEGAS D.N.I. N° 3.676.752, RAMONA ELSA VILLEGAS L.C. N° 4.796.691 y RAMÓN VILLEGAS L.E. N° 8.686.673, el dominio del inmueble ubicado en la Ruta Provincial N° 41, Partido Saladillo, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, con una superficie de OCHENTA Y CUATRO HECTÁREAS TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (84 ha 3.579, 85 m<sup>2</sup>), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor MIGUEL A. GANDOLFO y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 2/52/03; sin inscripción de dominio y empadronado bajo el Número 29 de la Receptoría Saladillo. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 18 de diciembre de 2007 (art. 1905 del Código Civil y Comercial).

2º) IMPONIENDO las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.).

3º) DIFIRIENDO la regulación de los honorarios de los

## *Poder Judicial San Luis*

profesionales intervinientes para el momento en que exista base firme para su cálculo.

4º) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (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.**