

Poder Judicial San Luis

EXP 35388/7

"FLORES, NURY ADRIANA C/ RAMÍREZ DE GATICA, FELINDA Y/U OTROS S/
POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 68/2016.

SAN LUIS, ONCE DE ABRIL DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**FLORES, NURY ADRIANA C/ RAMÍREZ DE GATICA, FELINDA Y/U OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 35388/7, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 17/19 se presenta la Sra. NURY ADRIANA FLORES, D.N.I. N° 14.967.275, por intermedio de su apoderado el Dr. ENRIQUE ANÍBAL CONSTANZO y con el patrocinio letrado de la Dra. ADELA PÉREZ DEL VISO, y promueve demanda de posesión veinteañal en contra de FELINDA RAMÍREZ DE GATICA, y de ERMINDA, AMELIA, ROSARIO, SEVERA y ADOLFINA RAMÍREZ ARCE, con domicilio desconocido, a fin de que se declare adquirido el dominio del inmueble que se individualiza por usucapión.

Refiere que el inmueble objeto de la presente litis se trata del padrón N° 260.836 de la Receptoría Quines, inscripto al Tomo 36 de Ayacucho, Folio 133 N° 5052 en el Registro de la Propiedad Inmueble; que el plano de mensura es el número 7/10/97; y que se trata de un inmueble urbano ubicado en la calle San Martín S/N° de la localidad de Quines, que tiene una superficie de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (246,32 m²), lindando al oeste con calle San Martín, al sur con NURY ADRIANA FLORES DE GATICA, al este con SEVERA IBÁÑEZ DE BARRIOS, y al norte con YUBRAN FLORES y NICOLÁS FLORES.

Relata que su mandante adquirió el inmueble por tradición de la posesión que realizó el Sr. YUBRAN FLORES, padre de la actora, a favor de esta última, efectuada verbalmente desde hace mucho tiempo atrás, pero que se

Poder Judicial San Luis

instrumentó mediante escritura N° 178 de cesión de derechos de fecha 28 de noviembre de 2006, pasada por ante la escribana NÉLIDA OJEDA DE BARRERA.

Continúa relatando que el Sr. YUBRAN FLORES adquirió el inmueble en el año 1960 aproximadamente, y que desde esa fecha ejerció la posesión pública, pacífica y continua del inmueble hasta transferirlo a la actora.

Manifiesta que la parcela respecto de la que se deduce la prescripción adquisitiva es colindante con otra perteneciente a la actora por medio de escritura pública N° 56 de fecha 7 de junio del 1996, destacando que en el terreno se construyó mediante la adquisición de materiales (viguetas y ladrillos para la construcción) de la firma comercial Alume e Hijos, y que hoy se encuentra en un estado de importante avance de obra, de lo que dan cuenta las fotografías acompañadas.

Sostiene que se realizó la mensura mediante el Agrimensor MANUEL HÉCTOR CAPIELLO a los efectos de tramitar la posesión, y que se ha solicitado la conexión de agua potable a la empresa prestataria, en este caso la Cooperativa de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Quines, abonándose la tasa desde su conexión en forma mensual, al igual que los impuestos municipales y provinciales.

Agrega que también se solicitó y obtuvo la conexión de electricidad mediante el pedido respectivo a nombre de la actora.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, de reconocimiento judicial e informativa, y peticona que oportunamente se haga lugar a la demanda en todas sus partes, declarando adquirido el dominio del inmueble individualizado, por su mandante, ordenando su inscripción en la forma impetrada, con costas en caso de oposición.

A fs. 27 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. 41 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

Poder Judicial San Luis

por el término de quince días a los que se crean con derecho respecto del inmueble que se pretende usucapir, para que comparezcan y la contesten, constituyan domicilio legal, opongan excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse, bajo apercibimiento de lo previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.C.; disponiéndose además para la citación de toda persona que se considere con derecho sobre el inmueble individualizado, 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. 42/48 comparece el Sr. LUIS ÁNGEL CHOCHR FLORES, con el patrocinio letrado de la Dra. FANNY EDITH TORTOSA GATICA, requiriendo la participación que por derecho le corresponde y procede a contestar la demanda interpuesta en autos.

Luego de efectuar la negativa general y particular de todos y cada uno de los hechos afirmados en el escrito de demanda, manifiesta que el inmueble objeto de la litis fue poseído desde el año 1963 por el padre de la actora, el Sr. YUBRAN FLORES, y por LUIS ÁNGEL CHOCHR FLORES, a partir del fallecimiento del padre de ambos, Don TEÓFILO FLORES, acaecido durante el transcurso de dicho año, en el carácter de coposeros en igual proporción, es decir en un cincuenta por ciento cada uno.

Continúa relatando que por cuenta y orden de LUIS ÁNGEL CHOCHR FLORES se realizaron – con pleno y cabal conocimiento del Sr. YUBRAN FLORES, durante la década de 1980 – dos pozos negros construidos por el albañil MARIO ALCÁNTARA, ambos con conexión directa a sendos inmuebles colindantes, uno de su exclusiva propiedad y el otro de propiedad del Sr. SALOMÓN FLORES, ubicado sobre calle San Martín, y colindante al norte con el fundo que se pretende usucapir, inmueble este último que se encontraba en su exclusivo uso y goce.

Refiere que prueba de ello es que luego de que dicho predio fuera cerrado mediante la construcción de una pared en su frente, es decir sobre calle

Poder Judicial San Luis

San Martín, en ella se colocaron dos aberturas con sus respectivas puertas y cerraduras, por donde ingresaban de modo independiente y autónomo el padre de la actora YUBRAN FLORES y el Sr. LUIS ÁNGEL CHOCHR FLORES; y que asimismo otras dos aberturas fueron realizadas sobre la pared divisoria correspondiente al bien inmueble de propiedad de SALOMÓN FLORES y el inmueble poseído en forma conjunta por LUIS ÁNGEL CHOCHR FLORES y por YUBRAN FLORES.

Sostiene que mantuvo bajo su cuidado y propiedad una pequeña granja que consistía en un criadero de cerdos y aves de corral, actividad que fue desarrollada hasta hace aproximadamente veinte años atrás, momento en que la municipalidad le impidió continuarla.

Expresa que el uso y goce de la mitad del inmueble por su parte todavía continúa, aunque las aberturas fueron cerradas por expreso pedido del Sr. YUBRAN FLORES con la – en ese entonces – creíble excusa de que con ello se evitaría la pérdida de materiales para la construcción que estaba llevando adelante, pedido al que su parte accedió confiando en que dicho proceder tenía en miras la protección del patrimonio común, y máximo teniendo en cuenta el grado de parentesco que los unía, razones éstas que le facilitaron un accionar fraudulento.

Señala que los impuestos han sido abonados siempre por su parte en el mismo porcentaje que le correspondía a su derecho, esto es, el cincuenta por ciento, y que a tal efecto el dinero se lo entregaba personalmente al Sr. YUBRAN FLORES o a la actora, aclarando que nunca se requirió recibo por ello, en virtud de la lógica confianza entre hermanos o parientes, hoy lamentablemente desvirtuada y avasallada.

Plantea la falsedad y nulidad de la escritura pública y de la mensura, por entender que escritura pública N° 178 labrada por ante la escribana NÉLIDA OJEDA DE BARRERA carece de un contenido fidedigno con la realidad, y que ha plasmado una vil y aberrante simulación fraudulenta por los suscriptores de la misma, tendientes a socavar los legítimos derechos del Sr. LUIS ÁNGEL CHOCHR FLORES.

Advierte asimismo la confusión de instituciones jurídicas evidenciadas en dicha escritura, intitulada Cesión de Derechos, pero que en

Poder Judicial San Luis

algunos párrafos se refiere al cedente como donante del bien inmueble en cuestión; y remarca la clara y evidente trasgresión al art. 953 del Código Civil plasmada en dicha escritura pública, por cuanto el objeto de la misma perjudica directamente los derechos de su parte, quien ha ejercido pacífica, continua y públicamente la posesión del inmueble, junto a quien figura como cedente/donante del fundo, debiendo tenerse presente el vínculo de parentesco que lo une con el cedente/donante, ya que ambos son hermanos, por lo que la actora es su sobrina, y no puede lógicamente ni legalmente alegar el desconocimiento de estos hechos.

Agrega que esta relación de parentesco que une a las partes, cedente y cesionaria, y que no puede ser soslayada por el tribunal al considerar los hechos alegados y la documental agregada en autos por la actora, es fundamental a los fines de considerar la evidente pretensión de desapoderar en su totalidad, mediante un acto a todas luces simulado y fraudulento, del bien inmueble en cuestión a su parte.

Ofrece prueba consistente en inspección judicial, pericial, informativa, testimonial y confesional, efectúa reserva, funda en derecho y peticiona que oportunamente se rechace la demanda incoada, con expresa imposición de costas a la contraria.

A fs. 53/56 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. 58/59 vta. la parte actora contesta el traslado de la nulidad planteada por la contraria solicitando su rechazo, 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. 79, advertido el tribunal que el inmueble objeto de la litis se encuentra bajo la titularidad de las Sras. FELINDA RAMÍREZ DE GATICA y de ERMINDA, AMELIA, ROSARIO, SEVERA y ADOLFINA RAMÍREZ ARCE, de quienes se desconoce el domicilio, y cumplida como se encuentra la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado y

Poder Judicial San Luis

se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 80 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. 83 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.

A fs. 314 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. 133.

- Declaraciones testimoniales: OSCAR RAÚL CORNEJO (rendida a fs. 155 y vta.), MARÍA LUCY DÍAZ (rendida a fs. 170/171), PAULINA RAMONA ESCUDERO (rendida a fs. 172 y vta.), CARLOS AMADEO ÁVILA (rendida a fs. 173/174) y FRANKLIN LADEN PEÑALOZA (desistida a fs. 156).

- Reconocimiento judicial: rendido a fs. 180/185.

- Informativa: a) oficio a la empresa Edesal S.A. (rendido a fs. 159); b) oficio a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Rentas (rendido a fs. 160/163); c) oficio a la Cooperativa de Agua Potable, Telefónica y otros Servicios Públicos y Sociales Quines Limitada (rendido a fs. 138); y d) oficio a la Municipalidad de la Ciudad de Quines (rendido a fs. 140).

B) PRUEBA PARTE DEMANDADA:

- Reconocimiento judicial: rendido a fs. 236/247.

- Pericia de ingeniería: rendido a fs. 273/284.

- Declaraciones testimoniales: ELVIO ANTONIO NASIF (rendida a fs. 99/100), TOMÁS ALFREDO GIMÉNEZ (rendida a fs. 101 y vta.), MARIO FLORENTINO ALCÁNTARA ANDRADES (rendida a fs. 103/104), ANA MARÍA SCARPATTI (rendida a fs. 105 y vta.) y MARGARITA ISAAC DE FLORES (desistida a

Poder Judicial San Luis

fs. 322).

- Informativa: a) oficio al Registro de la Propiedad Inmueble (rendido a fs. 213/215); b) oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (rendido a fs. 205/211 y a fs. 300/302); y c) oficio al Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas (rendido a fs. 286/290).

- Confesional: NURY ADRIANA FLORES (rendida a fs. 204).

A fs. 315 se ordena la agregación de los cuadernos de prueba de la parte actora y de la parte demanda.

A fs. 361 se dispone la clausura del período de prueba, y se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados apoderados de las partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.

A fs. 362/366 vta. lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 369/370 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 80 para contestar la demanda una vez producida la prueba, manifiesta que analizada la totalidad de la prueba rendida, ese Ministerio considera que resulta insuficiente, solicitando que se rechace la demanda impetrada, 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.

Finalmente a fs. 373 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 así planteada la cuestión, corresponde pronunciarse en primer lugar con respecto al planteo de nulidad que la parte demandada formulara a fs. 43/45, de la escritura pública N° 178 labrada por la escribana NÉLIDA OJEDA DE BARRERA y del plano de mensura N° 7/10/97, por entender que dichos instrumentos carecen de un contenido fidedigno.

Cabe recordar que mediante auto interlocutorio N° 394/2008, de fecha 30 de septiembre de 2008, obrante a fs. 69, el tribunal dispuso diferir el tratamiento y resolución del planteo de nulidad deducido por la parte demandada para el momento de dictar sentencia.

Poder Judicial San Luis

Pues bien, se advierte que dicho planteo no puede prosperar por cuanto revistiendo los documentos impugnados el carácter de instrumentos públicos, correspondía a la accionada promover en tiempo oportuno el incidente de redargución de falsedad, conforme lo prescripto por el art. 395 del C.C.C.C.

Dicha norma establece que “la redargución de falsedad de un instrumento público tramitará por incidente que deberá promoverse dentro del plazo de diez días de realizada la impugnación, bajo apercibimiento de tener a quien la formule como desistida. Será inadmisibile si no se indican los elementos y no se ofrecen las pruebas tendientes a demostrar la falsedad. Admitido el requerimiento, el juez suspenderá el pronunciamiento definitivo de la sentencia, para resolver el incidente juntamente con ésta. Será parte el oficial público que extendió el instrumento.”

La redargución de falsedad “tiene por objeto destruir la eficacia de un instrumento público ofrecido como elemento probatorio” (CSJN, 07/05/1998, “Dresdner Forfaitierungs Aktiengesellschaft c/ Provincia de San Luis”, Fallos: 321:1397; LL 1998-E, 56; DJ 1998-3, 1175; *La Ley Online*, AR/JUR/1937/1998).

Ello en tanto el instrumento público “hace plena fe hasta que sea argüido de falso por acción civil o criminal, por vía principal o de incidente” (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. I, p. 717).

Ahora bien, del examen de las constancias de la causa se concluye que no se ha dado cumplimiento en absoluto con el trámite previsto por el art. 395 del C.P.C.C., lo que determina sin más el rechazo de la nulidad planteada por la demandada.

II) Sentado lo anterior, cabe recordar 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

Poder Judicial San Luis

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*, 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

Poder Judicial San Luis

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.”

III) 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”, 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 calle San Martín S/Nº, de la localidad de Quines, Partido de Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, designado como Parcela 18 en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor MANUEL HÉCTOR CAPPIELLO, Mat. Nº 1 C.A.S.L., el día 14 de noviembre de 1996 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/10/97 con fecha 29 de mayo de 2001, cuyo original tengo a la vista en este acto.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela 18 es de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

Poder Judicial San Luis

CON TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (246,32 m²); se encuentra inscripto al Tomo 36 de Ayacucho, Folio 133 N° 5052; y afecta al Padrón N° 260.836 de la Receptoría Quines, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción Quines, Manzana 40, Parcela 18, pudiendo observarse en el plano las medidas lineales, los linderos y la ubicación del inmueble en cuestión.

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal acompañado por la parte actora, expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Geodesia y Catastro con fecha 3 de noviembre de 2006.

Los datos del inmueble son corroborados además por el Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 26 de febrero de 2007, del que surge la titularidad del inmueble inscripto al Tomo 36 de Ayacucho (ley 3236), Folio 133 N° 5052 figura a nombre de FELINDA RAMÍREZ DE GATICA, y de ERMINDA, AMELIA, ROSARIO, SEVERA y ADOLFINA RAMÍREZ ARCE.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue como así también la identificación de sus titulares registrales y catastrales ha sido acreditada de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás certificados e informes expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).

IV) Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de la 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.

Poder Judicial San Luis

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., *op. cit.*, 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 la actora NURY ADRIANA FLORES pretende unir su posesión a la ejercida por su padre el Sr. YUBRAN FLORES, quien la precedió en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir, y quien le cediera todos los derechos y acciones que tenía y le correspondían sobre el mismo mediante la escritura pública N° 178 de fecha 28 de noviembre de 2006, pasada por ante la escribana NÉLIDA OJEDA DE BARRERA.

Cabe señalar que el art. 1901 del Código Civil y Comercial, refiriéndose a la unión de posesiones, establece en su párrafo segundo que “el sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras.”

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

Poder Judicial San Luis

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, el segundo porque al habersele transferido la cosa obviamente se le ha cedido expresa o implícitamente todos los derechos sobre la misma y la norma le da facultad – no la obligación – de unir la posesión recibida con la propia” (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.*, t. VII, p. 611).

La intención de la actora de unir su posesión a la de su cedente le genera la carga procesal de probar la existencia de actos posesorios realizados tanto por ella misma, como así también por su antecesor en la posesión, a los efectos de justificar el plazo legal de la usucapión.

En tal sentido, la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas y Laboral N° 2 de la Primera Circunscripción Judicial, en autos “Garazzini, Julio José y otros c/ Noguez, Ernesto y otros s/ Posesión Veinteañal”, Expte. N° 39/2000, ha señalado que “con el fin de acreditar el tiempo de la posesión exigido en el art. 4015 del Código Civil, los actores han alegado la accesión de su posesión con la de quienes les cedieron sus derechos y acciones sobre las fracciones de inmueble que pretenden usucapir mediante la presente acción. Ello quiere decir, entonces, que en el proceso pesaba la carga de los actores de demostrar, también, que quienes les cedieron los derechos y acciones de los inmuebles que conforman el objeto de la presente causa, ejercieron la posesión de dicho inmueble en forma continua y *animus domini* (art. 4015, Código Civil). Obviamente, tanto en el caso de los actuales poseedores (v.g. los actores), como respecto de la posesión anterior alegada por los cedentes, la prueba de tales presupuestos debía cumplir, también, con los recaudos previstos en el art.

Poder Judicial San Luis

24 de la ley 14.159 y ya referidos” (R.L. Civil N° 3/2009 de fecha 19 de febrero de 2009; el resaltado me pertenece).

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.*, t. VII, p. 648).

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas a fs. 155 y vta. y a fs. 170/174 – pertenecientes todas ellas a vecinos de la localidad de Quines – son coincidentes en afirmar que la actora NURY ADRIANA FLORES vive actualmente en el inmueble objeto de la litis junto con su esposo y sus dos hijos, y que se mudaron allí en el año 2007 al finalizar la construcción de la vivienda; algunos testigos refieren que el inmueble lo posee desde hace mucho tiempo atrás, y que han estado en el inmueble hace diez años e incluso hace dieciocho años, y que desde ese momento ya se estaba iniciando la construcción de la casa; el testigo OSCAR RAÚL CORNEJO precisa que alrededor del año 1992 o 1993 comenzó la construcción de los cimientos de la vivienda, mientras que el testigo CARLOS AMADEO ÁVILA refiere que en el año 1996 comenzó a trabajar en los cimientos de la casa, y que luego la obra quedó parada

Poder Judicial San Luis

durante mucho tiempo.

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 además que todos los testimonios referidos han sido brindados por vecinos del inmueble objeto de la litis, quienes conocen a la actora y que conocieron a su tía abuela, la anterior poseedora del bien, y todos ellos describen el estado en que se encuentra la propiedad. 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).

Con respecto a los testigos ofrecidos por la parte demandada – que declararon a fs. 99/105 vta. – se advierte que los mismos se refieren en todo momento a la posesión ejercida por el Sr. LUIS ÁNGEL CHOCHR FLORES en el inmueble contiguo al terreno cuya usucapión se persigue en estos autos.

Poder Judicial San Luis

V) 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 relatadas por los testigos son corroboradas mediante la prueba de reconocimiento judicial practicada a fs. 180/185 y a fs. 236/247 por el Juez de Paz de Quines, en la que el funcionario interviniente describe en detalle las características del inmueble que se pretende usucapir, acompañando además fotografías que lucen agregadas a fs. 238/246, en las que se aprecia la pared que separa el inmueble objeto de la litis de aquél de propiedad del demandado LUIS ÁNGEL CHOCHR FLORES.

Cabe recordar que 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 usucapición [...] 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/ Usucapición”, *Abeledo Perrot Online*, 14/129436).

Se advierte además que todas las construcciones realizadas en el inmueble objeto de autos 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

Poder Judicial San Luis

inequívoco acto posesorio, e igual alcance se le otorga al levantamiento de una casilla de madera” (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, *Abeledo Perrot Online*, 10/121).

A lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por la parte actora al promover la presente acción, compuesta por: a) comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del inmueble objeto de la litis, expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas, correspondientes a los años 1984, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1998, 1999, 2003, 2004, 2005 y 2006; b) boletas de pago de tasas y servicios municipales del inmueble objeto de la litis, expedidos por la Municipalidad de Quines, correspondientes a los años 2001 y 2006; y c) tasas por suministro de agua potable expedidas por la Cooperativa de Agua y otros Servicios Públicos Quines Limitada correspondientes a los años 2003, 2004, 2005 y 2006.

Toda esta prueba documental referida al pago de tributos y servicios constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueño del inmueble.

Es que “el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, “Heredia de Stagno, María A. y/u otra”, LL Litoral 1998-1, 272; *La Ley Online*, AR/JUR/1073/1995), como sin dudas lo reviste en el *sub judice*, en el que se acredita el pago regular de impuestos provinciales y municipales durante un tiempo más que suficiente.

Al respecto tiene dicho la jurisprudencia que “el pago más o menos regular de los impuestos o tasas que afecten el inmueble ocupado por quien pretende la usucapición, es demostrativo de su intención de comportarse como dueño” (CApel.Civ.Com. Pergamino, 29/03/1994, “Hernández, Andrés Roberto v. Paganini y Ferrari, Enriqueta Luisa y otro s/ Posesión veinteñal”, *Abeledo Perrot Online*, 14/39469).

Poder Judicial San Luis

También cabe destacar que el plano de mensura adjuntado por la actora al promover la demanda fue confeccionado el 14 de noviembre de 1996, es decir más de diez años antes de la interposición de la demanda (12 de junio de 2007, conforme cargo de fs. 19), por lo que en este caso el plano de mensura N° 7/10/97 sin dudas reviste eficacia probatoria de la posesión ejercida por la actora.

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; el resaltado me pertenece), como sin dudas ocurre en el *sub examine*.

Otro factor a tener en cuenta es el hecho de que la actora es propietaria de la parcela que colinda con el terreno que se pretende usucapir (individualizada en el plano de mensura N° 7/10/97 como parcela N° 17), lo que constituye un indicio de la posesión ejercida por ésta en el inmueble objeto del litigio.

En tal sentido se ha señalado que “un elemento que ha sido considerado por la jurisprudencia, es que el actor sea titular registral de la finca linderera al inmueble que se pretende adquirir por usucapión. Piénsese en el supuesto de una persona que es propietaria de un inmueble y que el terreno linderero es un baldío al que tiene acceso directo, en el que ha realizado actos posesorios [...] que se trate de un terreno linderero ubica al usucapiente en una mejor situación en pos de la posibilidad de adquirir por prescripción, siempre que esta presunción resulte corroborada por otras” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *op. cit.*, t. VII, p. 656).

Finalmente cabe señalar que el demandado LUIS ÁNGEL CHOCHR

Poder Judicial San Luis

FLORES no ha aportado elementos de prueba tendientes a desacreditar la posesión ejercida por la parte actora, ni tampoco que demuestren la posesión que aquél alega haber ejercido en el inmueble objeto de autos, ni siquiera que haya colaborado en el pago de los impuestos y servicios del inmueble como lo alega al contestar la demanda. Incluso la prueba informativa consistente en el oficio al Registro de la Propiedad Inmueble (rendido a fs. 213/215) no se corresponde con el inmueble objeto de la litis, en tanto la Matrícula: 5-591 registra un antecedente dominial distinto (Tomo 41 de Ayacucho, Folio 116 N° 5729).

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos en autos, la prueba de reconocimiento judicial, y la abundante 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 la actora, 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 la actora 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.

VI) 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).

Poder Judicial San Luis

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida no solo por la actora sino por su padre y su abuelo antes que ella, superando ampliamente el término exigido por la norma, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 11 de junio de 2007, que es el día anterior al de promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 19).

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) RECHAZANDO el planteo de nulidad de la escritura pública N° 178 y del plano de mensura N° 7/10/97 articulado por la parte demandada a fs. 43/45. Con costas (arts. 68 y 69 C.P.C.C.).

2º) HACIENDO LUGAR a la demanda de posesión veinteñal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por la Sra. NURY ADRIANA FLORES, D.N.I. N° 14.967.275, el dominio del inmueble ubicado en calle San Martín S/N°, de la localidad de Quines, Partido de Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con una superficie de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (246,32 m²), designado como Parcela 18 en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor MANUEL HÉCTOR CAPIELLO y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/10/97; con inscripción de dominio al Tomo 36 de Ayacucho, Folio 133 N° 5052; Padrón N° 260.836 de la Receptoría Quines, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción Quines, Manzana 40, Parcela

Poder Judicial San Luis

18. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 11 de junio de 2007 (art. 1905 del Código Civil y Comercial).

3º) IMPONIENDO las costas del proceso a la parte demandada vencida (art. 68 del C.P.C.C.).

4º) DIFIRIENDO la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento en que exista base firme para su cálculo.

5º) 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.).

6º) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.
REGÍSTRESE.**