

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 36162/8

"GÓMEZ, ZACARÍAS ANTONIO C/ MAGDALENA ARECO DE MEDERO Y OTRO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 113/2016.**

**SAN LUIS, TREINTA Y UNO DE MAYO DE DOS MIL DIECISÉIS.**

**VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas “**GÓMEZ, ZACARÍAS ANTONIO C/ MAGDALENA ARECO DE MEDERO Y OTRO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 36162/8, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

**RESULTA:** Que a fs. 44/46 se presenta el Sr. ZACARÍAS ANTONIO GÓMEZ, D.N.I. N° 6.804.732, por intermedio de su apoderado el Dr. ALBERTO OSVALDO GIMÉNEZ DOMENICONI, y promueve demanda ordinaria persiguiendo que se declare que el mismo ha adquirido el dominio por prescripción adquisitiva – habiendo transcurrido más de veinte años de posesión continua – y se ordene su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, de la parte indivisa, es decir CINCUENTA Y DOS HECTÁREAS que no le corresponden a su mandante, de un inmueble rural ubicado en el Departamento Coronel Pringles, Partido Carolina, lugar “Pozo de Intihuasi”, de la Provincia de San Luis, con una superficie de NOVENTA Y DOS HECTÁREAS TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (92 ha 3.525 m<sup>2</sup>) según mensura confeccionada por el agrimensor MARIO FRANCISCO LEDEZMA, Mat. Prof. N° 274 C.A.S.L., aprobado bajo el número 2/34/06 el día 4 de octubre de 2006, y con los siguientes límites: al norte con PEDRO JOSÉ PÉREZ (Padrón 585, Receptoría Carolina), al sur con LEONILDA LUCERO y CELMIRA CECILIA LUCERO (Padrón 657, Receptoría Carolina), al este con EUSTAQUIA MEDERO DE RIVERO (Padrones 583 y 584, Receptoría Carolina) y al oeste con RAMÓN DIONISIO ALBORNOZ y EUSEBIA MEDERO (Padrón 291, Receptoría Carolina).

Manifiesta que conforme surge del informe de dominio que se

## *Poder Judicial San Luis*

adjunta, dicho inmueble figura actualmente a nombre de las Sras. MAGDALENA ARECO DE MEDERO y EUSEBIA MEDERO y en condominio con su mandante, en virtud de haber adquirido una porción indivisa del bien objeto del presente juicio, por lo que señala que en consecuencia la acción deberá dirigirse en contra de las nombradas y/o sus herederos, toda vez que las mismas se encuentran fallecidas al momento de promoverse esta demanda.

Relata que su mandante siempre ha ocupado *animus domini* el inmueble detallado precedentemente, del cual acompaña plano de mensura, y que el mismo pertenecía a las Sras. MAGDALENA ARECO DE MEDERO y EUSEBIA MEDERO DE LUCERO.

Continúa relatando que al fallecimiento de éstas, hace más de cincuenta años, quedó poseyendo el campo su heredera GREGORIA LEONOR LUCERO DE SOSA, y al fallecimiento de esta última, en septiembre del año 1991, continuaron la posesión sus hijas ALICIA IRENE SOSA, MARÍA DOLORES SOSA, ANA MARÍA SOSA y FRANCISCA JABIELA SOSA, que son quienes cedieron al actor todos los derechos y acciones que les correspondían sobre dicho bien, conforme surge de las constancias documentadas que se acompañan.

Refiere que por otro lado en el año 1978 su mandante adquirió una parte indivisa correspondiente a CUARENTA HECTÁREAS (40 ha) de dicho inmueble, conforme surge de la escritura pública N° 56 de fecha 5 de junio de 1978, pasada por ante el escribano JUAN ALBERTO LICEDA, y que dicha parte indivisa la adquirió por compra efectuada al Sr. JOSÉ MANUEL PÉREZ, quien a su vez la había adquirido de la sucesión de la nombrada EUSEBIA MEDERO DE LUCERO.

Sostiene que en la actualidad el inmueble en su totalidad – es decir las NOVENTA Y DOS HECTÁREAS TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (92 ha 3.525 m<sup>2</sup>) – se encuentra totalmente cerrado, y que su mandante ha continuado ejerciendo sobre la parte indivisa la posesión *animus domini*, la que ha venido siendo pública, notoria, pacífica y continua; que jamás ha tenido reclamos de orden judicial ni extrajudicial, siendo su carácter de poseedor reconocido por todos los vecinos de

## *Poder Judicial San Luis*

la zona, quienes son propietarios colindantes.

Agrega que hasta la fecha son innumerables los actos posesorios que ha realizado en el inmueble, habiendo abonado hasta la promoción de la presente demanda el impuesto inmobiliario, adjuntando liquidación de deuda extendida por la Dirección Provincial de Rentas, en donde consta su pago; y que además el predio se encuentra cercado, tiene tranqueras, corrales, y fundamentalmente es utilizado para la explotación ganadera (vacunos, equinos y ovinos).

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental e informativa, y peticiona que oportunamente se haga lugar a la demanda en todas sus partes.

A fs. 48 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales, manifestando que se adeudan las tasas de justicia por el derecho de archivo y la acción impetrada, solicitando que se intime a la parte actora el ingreso de las tasas de justicia adeudadas en los términos del art. 311 del Código Tributario.

A fs. 58/59 la promoviente adjunta comprobante de pago de la tasa de justicia y derecho de archivo correspondiente al avalúo acompañado en autos.

A fs. 67/68 se tiene por promovida demanda de posesión veintañal en contra de MAGDALENA ARECO DE MEDERO y EUSEBIA MEDERO DE LUCERO, 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 los titulares registrales, sus herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble que se pretende usucapir, para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento 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 durante 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 de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343, párr.

## *Poder Judicial San Luis*

2° del C.P.C.C.

A fs. 85/88 lucen agregados los edictos publicados en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de la República, tal como fuera ordenado en autos.

A fs. 97, por no haber comparecido las personas citadas, cumplida la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 67/68 y se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2° del C.P.C.C.

A fs. 98 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. 1°, apartado 2° del C.P.C.C. para contestar después de producida la prueba.

A fs. 107 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 127 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 128 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la parte actora, conforme al siguiente detalle:

- Instrumental: se la tuvo presente a fs. 116.

- Declaraciones testimoniales: HUMBERTO GREGORIO FUNES (rendida a fs. 118/119), DIEGO VICTORINO CALVO (rendida a fs. 120/121), OMAR LUCERO (rendida a fs. 122 y vta.), OMAR EULALIO JUÁREZ (rendida a fs. 123/124), y ARTURO CLEMENTE RIVERO (rendida a fs. 125 y vta.).

- Inspección ocular: rendida a fs. 110.

A fs. 136 se dispone la clausura del período de prueba, y se ordena correr traslado a la Defensoría Oficial de Ausentes.

A fs. 137/138 vta. el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNEIRA, haciendo uso de la

## *Poder Judicial San Luis*

reservada formulada en su oportunidad para contestar una vez producida la prueba, y analizada la totalidad de la prueba producida y agregada en autos, 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 ordena la clausura del período de prueba y se dispone hacer entrega de las actuaciones a los letrados o apoderados de las partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.

A fs. 145/147 vta. lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 148/151 la parte actora acompaña certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble objeto de la litis, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas.

Finalmente a fs. 152 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).

## *Poder Judicial San Luis*

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 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

## *Poder Judicial San Luis*

pretensión deducida.

Al respecto, cabe recordar que “el recaudo establecido en el art. 24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir, es de cumplimiento ineludible en atención al carácter contencioso que tiene el juicio de marras y a que la función de dicho certificado radica en individualizar al demandado” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 28/11/1996, “Gómez, Daniel O. c/ Minetti de Arteaga, Lino y otros”, LL Litoral 1998-1, 556; *La Ley Online*, AR/JUR/1845/1996).

En el *sub judice* el inmueble que se pretende usucapir se encuentra ubicado en el lugar “Pozo de Intihuasi”, Partido Carolina, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor MARIO FRANCISCO LEDEZMA, Mat. N° 274 C.A.S.L., en febrero de 2006, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 2/34/06 con fecha 4 de octubre de 2006, el que luce agregado a fs. 65.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “A” es de NOVENTA Y DOS HECTÁREAS TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (92 ha 3.525 m<sup>2</sup>); y se encuentra inscripto el Título 1 al Tomo 22 de Pringles, Folio 387 N° 2872, y el Título 2 a la Matrícula 4 - 79 - A° 1 - R° 6, afectando ambos el Padrón N° 587 de la Receptoría Carolina, mientras que el Título 3 se encuentra inscripto al Tomo 5 de Pringles, Folio 266 N° 666, afectando el Padrón N° 291 de la Receptoría Carolina.

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal obrante a fs. 50, expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 17 de junio de 2008, la que a su vez informa que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales urbanos ni rurales de la Provincia de San Luis (a fs. 5/7).

Los datos del inmueble son corroborados además por el Informe de

## *Poder Judicial San Luis*

Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 7 de marzo de 2007, del que surge que la titularidad del inmueble inscripto al Tomo 5 de Pringles, Folio 266 N° 666, de fecha 9 de mayo de 1913, figura a nombre de MAGDALENA ARECO DE MEDERO y EUSEBIA MEDERO; que la titularidad del inmueble inscripto a la Matrícula 4-79 correspondiente al Departamento Pringles, figura a nombre del actor ZACARÍAS ANTONIO GÓMEZ; y que la titularidad del inmueble inscripto al Tomo 22 de Pringles, Folio 387 N° 2872, de fecha 13 de septiembre de 1951, figura a nombre de EUSEBIA MEDERO.

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 los certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y el Informe de Dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).

III) Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de las pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas 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,

## *Poder Judicial San Luis*

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 el actor ZACARÍAS ANTONIO GÓMEZ pretende unir su posesión a la ejercida por quienes lo precedieron en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir, es decir, las Sras. ALICIA IRENE SOSA, MARÍA DOLORES SOSA, ANA MARÍA SOSA, FRANCISCA JABIELA SOSA, CELIA FAUSTINA PÉREZ y PETRONA RAMONA PÉREZ.

La intención del actor de unir su posesión a la de sus cedentes le genera la carga procesal de probar la existencia de actos posesorios realizados tanto por él mismo, como así también por sus antecesores 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***

## *Poder Judicial San Luis*

(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. 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 usucapiante vivía en dicho inmueble, así como que en él ha realizado actos posesorios” (COLOMBO, *op. cit.*, p. 648).

Pues bien, se advierte que los testigos que declararon en la causa contribuyen a confirmar la posesión ejercida no sólo por el actor, sino también por quienes le cedieron la posesión, las Sras. ALICIA IRENE SOSA, MARÍA DOLORES SOSA, ANA MARÍA SOSA, FRANCISCA JABIELA SOSA, CELIA FAUSTINA PÉREZ y PETRONA RAMONA PÉREZ.

Así, el testigo HUMBERTO GREGORIO FUNES (fs. 118/119) declara conocer el inmueble objeto de la litis por ser de esa zona; lo describe como un campo llano con algo de cañada, loma, cerrado, un arroyo, con una superficie aproximada de noventa hectáreas; refiere que el actor ZACARÍAS ANTONIO GÓMEZ es el dueño del campo, que desde hace más de veinte años tenía unas cuarenta

## *Poder Judicial San Luis*

hectáreas, y que posteriormente le fue comprando los derechos del campo a distintas personas – FRANCISCA JABIELA SOSA, ANA MARÍA SOSA, ALICIA IRENE SOSA, CELIA FAUSTINA PÉREZ y PETRONA RAMONA PÉREZ – quienes anteriormente tenían la posesión de dicho inmueble desde hacía aproximadamente veinticinco años, tenían animales y lo recorrían habitualmente el campo, eran nietas de la Sra. MEDERO.

Mientras que el testigo DIEGO VICTORINO CALVO (fs. 120/121) también declara conocer el inmueble objeto de autos por ser vecino del actor; describe el campo como una lonja de tierra alambrado en sus cuatro lados, tiene dos arroyos en el medio y en esos arroyos hay cañadas; señala que el dueño del campo es el actor ZACARÍAS ANTONIO GÓMEZ, que anteriormente era de FRANCISCA SOSA, CELIA PÉREZ, PETRONA PÉREZ, ANA MARÍA SOSA y de ALICIA SOSA, que el actor les compró una parcela de unas cincuenta hectáreas alrededor del año 2004 o 2005, y que la otra parte el actor la había comprado muchos años antes; concluye señalando que las señoras mencionadas ejercían la posesión del campo desde hacía más de veinte años y que tenían animales, y que muchas de ellas vinieron a vivir a la ciudad y vendieron sus derechos.

El testigo OMAR LUCERO (fs. 122 y vta.) declara conocer el inmueble objeto de autos por ser vecino de la zona, refiere haber nacido allí; describe el campo como de poco más de noventa hectáreas, cerrado con alambre y tiene algo de pirca también, tiene dos arroyos con cañadas y lomas; manifiesta que el dueño del campo es el actor ZACARÍAS ANTONIO GÓMEZ, y que anteriormente era de unas señoras SOSA, y que el actor les compró una parte y la otra parte ya la había comprado antes, hace más de veinte años; agrega que las señoras SOSA tenían la posesión del inmueble y tenían animales, que heredaron la posesión de su madre quien falleció hace mucho tiempo; concluye enumerando actos posesorios que actualmente realiza el actor, afirmando que tiene animales, que mantiene el campo y ha renovado el alambrado cerco, lo conserva bien cerrado.

El testigo OMAR EULALIO JUÁREZ (fs. 123/124) declara conocer el inmueble objeto de autos porque tanto él como su familia son de la zona, y que conoce al actor porque la primera persona que le vendió el campo – JOSÉ MANUEL

## *Poder Judicial San Luis*

PÉREZ – fue un pariente suyo, primo de su abuelo; describe el campo como una zona llana, donde pasa un arroyo, está cerrado, tiene cañadas y rocas grandes; afirma que el dueño del campo es el actor ZACARÍAS ANTONIO GÓMEZ, y que anteriormente era de una familia SOSA, a la que el actor le compró una parte, y la otra parte se la había comprado antes al pariente suyo, hace más de veinticinco años; agrega que las hermanas SOSA tenían la posesión del inmueble desde la época de sus abuelos y padres, que tenían animales y corrales, y que luego se la vendieron al actor; concluye señalando que el actor actualmente tiene animales, que mantiene el campo y lo tiene cerrado.

El último testigo ARTURO CLEMENTE RIVERO (fs. 125 y vta.) declara conocer el inmueble objeto de autos por ser vecino de la zona, que tiene un campo de por medio, y que además es nacido en esa zona; describe que el campo está cerrado en su mayoría por alambres y pircas, que por la parte interna del campo cruzan dos arroyos, que en el mismo hay una casa abandonada, y que siempre hay animales que pertenecen al actor; expresa que el dueño actual del campo es el Sr. ZACARÍAS ANTONIO GÓMEZ, y que antes era de la Sra. GREGORIA LUCERO DE SOSA; agrega que el actor compró una parte del campo en el año 1980, y que en el año 2000 compró los derechos a otras Sras. SOSA, que son cuñadas del actor, y quienes ejercían la posesión del campo desde el año 1970 aproximadamente, usándolo para sembrar y luego tuvieron animales; concluye señalando que el actor actualmente tiene animales, que mantiene las líneas, mantiene la posesión del campo.

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).

## *Poder Judicial San Luis*

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).

A su vez, cabe destacar que los testimonios recabados en autos han sido brindados en su totalidad por vecinos de la localidad, quienes conocen la propiedad, al actor y también a quienes le cedieron la posesión del campo, y sabido es 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, *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, por ejemplo, mediante la inspección ocular rendida a fs. 110 por la Juez de Paz de la localidad de Carolina, se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble objeto de la usucapión.

Describe el Juez de Paz lo siguiente: “*se ingresa al inmueble por una huella en buen estado de transitabilidad. El inmueble se encuentra cerrado en todos sus límites, a saber: Límite norte, alambrado de cinco hilos, cuatro hebras liso y una, la central, de púa, con postes y varillas de madera de acacia, con cortes rústicos y de la zona. Límite oeste, alambrado de similares características que el anterior. Límite sur, tres tramos de pirca y cuatro tramos de alambrado igual que los anteriores. Límite este, alambrado igual que los anteriores límites. El terreno en su mayoría es con elevaciones y muy poco para*

## *Poder Judicial San Luis*

*cultivo. El pasto que se observa es el natural del lugar, pero sin rastros de consumo, por lo que el señor Gómez informa que se destina este inmueble, que consta de una sola fracción sin divisiones, para pastoreo de sus animales en invierno. Dos arroyos atraviesan el inmueble.”*

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).

Cabe decir 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 la prueba documental acompañada por el actor al promover la presente acción, integrada por los comprobantes de pago del

## *Poder Judicial San Luis*

impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir, expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas, correspondientes a los años 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1991, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008.

Se advierte que la prueba documental referida al pago de tributos 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 del impuesto inmobiliario durante un tiempo más que suficiente.

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 usucapión, 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).

Finalmente cabe destacar que mediante los contratos de cesiones de derechos y acciones posesorias acompañados por el actor se acredita el hecho originario que da inicio a la posesión.

Al respecto, se ha afirmado que “en el proceso de usucapión se debe probar el comienzo de la posesión, con el fin de determinar si ha transcurrido el lapso requerido para la adquisición del dominio por ese medio” (CApel.Civ.Com. Santa Fe, sala III, 13/04/1993, “Zurbriggen, Gloria T. B. de”, JA 1997-I, sínt.; *Abeledo Perrot Online*, 1/18361); y que “tiene fundamental importancia la demostración del hecho originario por el cual se entra en posesión de un inmueble porque se aúna el hecho físico de la aprehensión del inmueble o hecho posesorio al *animus ocupandi* que debe desempeñarlo para no ser un hecho

## *Poder Judicial San Luis*

sin consecuencias jurídicas” (TSJ La Rioja, 02/11/1981, “Pérez, Aldo N.”, JA 1983-I, 181; *Abeledo Perrot Online*, 2/48138).

En definitiva, dada la claridad, concordancia y contundencia de los testimonios rendidos en autos, la prueba de inspección ocular llevada a cabo por la Juez de Paz de la localidad de Carolina, 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 tanto por el actor como por quienes lo precedieron en la posesión, 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 del actor y de sus antecesores en la posesión 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 el actor, sino también por quienes le cedieron la posesión, por más de treinta años, superando

## *Poder Judicial San Luis*

ampliamente el término exigido por la norma, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 29 de mayo de 2008, que es el día anterior al de promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 46).

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 veinteñal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por el Sr. ZACARÍAS ANTONIO GÓMEZ, D.N.I. N° 6.804.732, el dominio del inmueble ubicado en el lugar “Pozo de Intihuasi”, Partido Carolina, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, con una superficie de NOVENTA Y DOS HECTÁREAS TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (92 ha 3.525 m<sup>2</sup>), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor MARIO FRANCISCO LEDEZMA y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 2/34/06; el que se encuentra inscripto al Tomo 22 de Pringles, Folio 387 N° 2872 (Título 1), a la Matrícula 4 - 79 - A° 1 - R° 6 (Título 2), y al Tomo 5 de Pringles, Folio 266 N° 666 (Título 3), afectando los Padrones N° 587 y 291 de la Receptoría Carolina. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 29 de mayo de 2008 (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.).

## *Poder Judicial San Luis*

3º) DIFIRIENDO la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento en que exista base firme para su cálculo.

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