

Poder Judicial San Luis

EXP 33727/4

"SCHMID, ARNOLDO Y SCHMID, FEDERICO ARNOLDO C/ SUCESIÓN DE SILVANO VALETTE Y/O SUCESTORES S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 38/2017.

SAN LUIS, TREINTA Y UNO DE MARZO DE DOS MIL DIECISIETE.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**SCHMID, ARNOLDO Y SCHMID, FEDERICO ARNOLDO C/ SUCESIÓN DE SILVANO VALETTE Y/O SUCESTORES S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 33727/4, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 27/29 vta. se presentan los Sres. ARNOLDO SCHMID, D.N.I. N° 6.816.618, y FEDERICO ARNOLDO SCHMID, D.N.I. N° 7.376.185, ambos por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dres. MANUEL JOSÉ CASTILLO y ANA C. MENDOZA CALI, e interponen demanda por posesión veinteañal en contra de la SUCESIÓN DE SILVANO VALETTE, y/o sucesores de dicha sucesión, y/o contra quien pretenda derechos sobre un inmueble ubicado en la localidad de El Trapiche, Partido El Durazno, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 366 de la Receptoría Saladillo, el que cuenta con una superficie de CIENTO VEINTICUATRO HECTÁREAS TRES MIL SEISCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS (124 ha. 3.617 m²), según plano de mensura confeccionada por el Agrimensor JUAN SANTOS TRIPOLI, aprobado bajo el número 2/38/82 el día 1° de noviembre de 1982; cuyos límites son al norte el Río Grande, al sur FERNANDO STEFANELLI, al este ALBERTO XACUR y NIEVES ESCOBARES MUÑOS, al oeste OLGA AURORA SCHMID DE FERNÁNDEZ, al sudeste RAMONA SOSA y Sucesión de MOISÉS MONTERO MENDOZA, y al sudoeste JOSÉ EUSTAQUIO GARAY; y que carece de inscripción de dominio, conforme se acredita con el informe del Registro de la Propiedad Inmueble de fecha 18 de diciembre de 2003 que se acompaña.

Poder Judicial San Luis

Relatan los actores que son poseedores a título de dueños del inmueble individualizado precedentemente, sin haber obtenido el título de propiedad hasta la fecha; y que han poseído a título de dueños y en forma pública, continua, exclusiva y pacífica el inmueble de referencia por más de cincuenta años.

Continúan relatando que en el transcurso de estos cincuenta años han realizado los siguientes actos posesorios y mejoras: pagos de impuesto inmobiliario y tasas municipales; cierre del terreno en una parte con pircas y en la otra con alambre; construcción de una casa compuesta de dos habitaciones, cocina comedor y un baño de material, con todas sus ventanas y puertas; contratos de pastajes con colindantes; contratos de comodato respecto del inmueble objeto de la litis; construcción de hornos de ladrillo; colocación de tranqueras; etcétera.

Refieren que en el año 1982 ordenaron confeccionar el plano de mensura al Agrimensor JUAN SANTOS TRIPOLI, el que fue registrado bajo el número 2/38/82, a fin de realizar este trámite para poder así ostentar la perfecta propiedad del fundo, puesto que no han obtenido el título de propiedad hasta la fecha.

Manifiestan que siendo que la posesión que ejercen desde hace cincuenta años ininterrumpidamente hasta la fecha, ha tenido en todo momento el carácter de pública, tranquila, continua, de buena fe y a título de propietarios, es de estricta justicia la iniciación del presente juicio cuya finalidad es la de regularizar la situación jurídica del inmueble objeto de la litis y la de los actores respecto del mismo, formalizando así el título de dominio.

Ofrecen prueba consistente en documental, informativa, testimonial y de inspección ocular, fundan en derecho, y peticionan que oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda en todas sus partes, y en su consecuencia declarando adquirido el inmueble de la litis por posesión veinteañal, ordenando la pertinente inscripción a favor de los demandantes, con costas en caso de oposición.

A fs. 56 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales

Poder Judicial San Luis

manifestando que no tiene objeciones que formular con respecto a la tasa de justicia abonada en autos.

A fs. 60 se tiene por promovida demanda de posesión veinteañal en contra de la SUCESIÓN DE SILVANO VALETTE y/o sucesores de dicha sucesión y/o contra quien pretenda derechos, sobre el inmueble individualizado, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y concordantes del C.P.C.C. y art. 24 de la ley 14.159), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días a quien se considere con derecho sobre el inmueble para que comparezca a estar a derecho y a constituir domicilio legal en el radio del Juzgado, bajo apercibimiento de que en caso de incomparecencia de los citados se designará al Defensor Oficial de Ausentes para que los represente, disponiéndose a los fines de la citación la publicación de edictos por el término y con las enunciaciones de ley.

A fs. 75/77 comparecen NELDA SCHMID, D.N.I. N° 21.041.718, MARÍA EUGENIA SCHMID, D.N.I. N° 22.852.968, y ANA LIS SCHMID, D.N.I. N° 28.838.995, con el patrocinio letrado del Dr. IGNACIO A. CAMPOS, y toda vez que la pretensión de los actores y especialmente la sentencia que se dicte puede afectar de modo directo sus intereses y derechos posesorios y de propiedad, vienen a tomar la debida participación en autos y a solicitar se les confiera intervención en los términos de lo normado por el art. 90, siguientes y concordantes del C.P.C.C. a fin de proteger adecuadamente sus legítimos derechos, y que en el momento procesal de dictar sentencia se tenga en cuenta su intervención en relación a la extensión y carácter del derecho de Sr. ARNOLDO SCHMID.

A fs. 81/84 vta. comparece el Sr. OSCAR VICENTE VALETTE, D.N.I. N° 7.962.426, por intermedio de su apoderado el Dr. JUAN ALFREDO MARCHIONI, y con el patrocinio letrado de la Dra. MARÍA LISSA SAN EMETERIO, y formula oposición a la pretensión esgrimida por los actores de obtener título por posesión veinteañal sobre el inmueble objeto de la litis en toda la superficie que haga a la pertenencia de la Sucesión VALETTE, esto sobre el inmueble originalmente identificado con el Padrón N° 366 de CUATROCIENTOS

Poder Judicial San Luis

CUARENTA Y OCHO HECTÁREAS DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS (448 ha. 2.791 m²) que continúa a nombre de SILVANO VALETTE, y respecto del cual no se ha abandonado la posesión, dejando a salvo la porción del inmueble que oportunamente se enajenara a favor de los actores por una superficie sensiblemente menor a la que pretenden usucapir, todo ello con costas.

Relata que la verdadera situación generada en el inmueble de los herederos de la sucesión de SILVANO VALETTE, dentro de los cuales se encuentra su mandante, es que nunca se abandonó la posesión del mismo; que al ser un inmueble sin cierres perimetrales y que sólo posee algún límite demarcado por antiguas pircas, su posesión puede confundirse por cuanto más de un vecino en ciertas oportunidades lo utiliza para hacer pastar a sus animales, e incluso para procurarse de madera que lo asista durante el invierno; que es posible que sobre tal característica y premisa – la de ser un campo abierto – descansa la creencia de los actores de ser sus dueños, pero que nada es más alejado de la realidad, ya que no hubo ventas que acrediten desprendimientos de los lotes que pertenecen a la primigenia sucesión de SILVANO VALETTE, a quien le suceden, por vía de juicios sucesorios, sus hijos, nietos y bisnietos, y que en esta última línea se encolumna su mandante OSCAR VICENTE VALETTE.

Continúa relatando que tales extremos se configuran con la posesión efectiva del inmueble por parte de su mandante a partir de dependientes que poseen animales e incluso viven en viviendas ubicadas en el predio; que en el inmueble están asentadas también otras personas que ostentan, al igual que su mandante, la calidad de herederos de las sucesivas sucesiones VALETTE, por lo que considera es un tanto temeraria la afirmación de los actores en torno a su carácter de poseedores exclusivos del predio, como así también que lo hagan a título de dueños y que tal posesión haya sido ininterrumpida y por más de veinte años.

Manifiesta que la defensa de la posesión de su mandante se verá seguramente reafirmada con los testimonios de las personas del lugar, que desde siempre han estado en contacto y conocido a la familia de OSCAR VICENTE

Poder Judicial San Luis

VALETTE, y que por distintas circunstancias han tenido que tratar comercialmente con los mismos.

Expresa que más allá de que puede haberse dado en algún momento alguna transacción por parte de alguno de los herederos con los actores, el Sr. OSCAR VICENTE VALETTE – conjuntamente con otros parientes herederos – han seguido haciendo uso del campo de referencia, el que en su mayor perímetro es abierto, con la ocupación por parte de DIEGO OJEDA, quien es sucesor a su vez de MARÍA IDA VALETTE, por lo que desconoce e impugna todo documento o acto formal que pretendan hacer valor en juicio los actores, y por añadidura además deja impugnados las piezas documentales referidas a comodatos que supuestamente habrían celebrado con el Sr. JUAN RAMÓN TORRES en marzo de 1997, como así también el pretendido comodato celebrado con PASCUAL ZARAGOZA GUEVARA.

Sostiene que los Sres. OJEDA viven en el inmueble de la sucesión, en lo que fue la construcción del casco principal donde vivía SILVANO VALETTE, y que además de poseer animales, tales moradores han construido corrales y plantado árboles, lo que en la etapa procesal oportuna será consignado por la inspección ocular a producirse.

Señala que quienes son herederos por línea directa de SILVANO VALETTE han seguido con la posesión del inmueble, el cual de acuerdo al Plano N° 29 de 1913, confeccionado por el Agrimensor ORVAR JULIN, presenta una superficie mayor a la actual de 448 ha. 2.791 m², producto de distintos desmembramientos a lo largo de casi cien años de posesión.

Agrega que atento a las constancias obrantes en poder de su mandante, fundamentalmente la mensura de división entre los herederos VALETTE – la cual no se concretó en la Dirección de Geodesia y Catastro por el fallecimiento del Agrimensor ORVAR JULIN – queda demostrado que de las distintas sucesiones se fue fraccionando el inmueble entre los herederos, sin que los mismos hayan perdido ni la posesión ni el interés en seguir ostentando la propiedad del inmueble.

Ofrece prueba consistente en documental e informativa

Poder Judicial San Luis

subsidiaria, y peticona que oportunamente se dicte sentencia no haciendo lugar a la pretensión formulada por los actores, rechazando la demanda en todas sus partes, con costas.

A fs. 94/96 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. 121, cumplida como se encuentra la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 60 y 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. 122 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.

Mediante auto interlocutorio N° 217/2008 de fecha 27 de mayo de 2008, obrante a fs. 129/130 vta., se resuelve hacer lugar al planteo de intervención en los términos del art. 90, inc. 1º del C.P.C.C. de las Sras. NELDA SCHMID, MARÍA EUGENIA SCHMID y ANA LIS SCHMID, con los alcances del art. 91, párr. 1º del C.P.C.C.

A fs. 136 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 477 se ordena la agregación de los cuadernos de prueba, y a fs. 478/479 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. 211.

- Informativa: a) Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro (rendida a fs. 261/270); y b) Municipalidad de El Trapiche (no rendida).

Poder Judicial San Luis

- Declaraciones testimoniales: ANSELMO SIMÓN TORRES (rendida a fs. 233/236), ORLANDO OSVALDO GUEVARA (rendida a fs. 237/240), JUAN GUILLERMO GUEVARA (rendida a fs. 241/243), MANUEL HERNANDO XACUR (rendida a fs. 244/245), MIGUEL ÁNGEL CALDERÓN (rendida a fs. 246/247), ARMANDO SEGUNDO ARDUINO (rendida a fs. 248 y vta.), PASCUAL ZARAGOZA GUEVARA (rendida a fs. 249/250) y REINALDO ISAURO OJEDA (no rendida).

- Inspección ocular: rendida a fs. 218/226.

B) PRUEBA PARTE DEMANDADA:

- Documental: se la tuvo presente a fs. 236.

- Informativa: a) Registro Civil y Capacidad de las Personas (rendida a fs. 404/407); b) Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 1 (rendida a fs. 384/388 vta.); c) Registro de la Propiedad Inmueble (no rendida); y d) Dirección de Geodesia y Catastro (rendida a fs. 445/448).

- Confesional: ARNOLDO SCHMID (rendida a fs. 345), FEDERICO ARNOLDO SCHMID (rendida a fs. 348/349), NELDA SCHMID (rendida a fs. 354), MARÍA EUGENIA SCHMID (rendida a fs. 357) y ANA LIS SCHMID (rendida a fs. 360).

- Declaraciones testimoniales: JUSTO AMADO ARGUELLO (rendida a fs. 336/339), FÉLIX FROILÁN TORRES (rendida a fs. 363 y vta.), DOMINGO CEFERINO GIL (rendida a fs. 364 y vta.), GERARDO RAÚL SPERANZA (rendida a fs. 365), CRISTIAN OMAR CALDERÓN (rendida a fs. 365 vta./366 vta.) y DANIEL HÉCTOR LAZART (rendida a fs. 471).

A fs. 500/505 la Sra. MARÍA EUGENIA SCHMID acompaña la escritura N° 442 de Cesión de Derechos y Acciones Posesorios mediante la cual el Sr. FEDERICO ARNOLDO SCHMID cede y transfiere a favor de ARNOLDO SCHMID, NELDA SCHMID, MARÍA EUGENIA SCHMID y ANA LIS SCHMID todos los derechos posesorios y acciones judiciales o extrajudiciales iniciadas o a iniciarse, sobre el inmueble objeto de la presente litis.

A fs. 509 el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, manifiesta que no formula objeciones en interés de los ausentes, pudiéndose resolver el litigio según la valoración de las

Poder Judicial San Luis

pruebas aportadas por las partes en controversia.

A fs. 511 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. 518/520 vta. lucen agregados los alegatos de la parte actora, y a fs. 521/525 vta. lucen agregados los alegatos de la parte demandada.

A fs. 528/530 la parte actora acompaña certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble objeto de la presente litis, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas.

Finalmente en fecha 26 de octubre de 2016 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

Poder Judicial San Luis

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 las partes, 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

Poder Judicial San Luis

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 localidad de El Trapiche, Partido El Durazno, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, individualizado en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor JUAN SANTOS TRIPOLI, Mat. N° 2 C.A.S.L., en agosto de 1982 y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 2/38/82 con fecha 1° de noviembre de 1982, el que luce agregado a fs. 35.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie del inmueble objeto de la litis es de CIENTO VEINTICUATRO HECTÁREAS TRES MIL SEISCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS (124 ha. 3.617 m²); se encuentra empadronado en el número 366 de la Receptoría Saladillo y carece de inscripción de dominio, 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 informe expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro de fecha 29 de abril de 2005, que luce agregado a fs. 33/39, y en el que se afirma que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales a nombre de la Provincia de San Luis.

A su vez del informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 18 de diciembre de 2003, que luce en copia a fs. 13/14 y cuyo original tengo a la vista, surge que el inmueble litigioso carece de inscripción de dominio.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del

Poder Judicial San Luis

inmueble cuya adquisición se persigue como así también la identificación de sus titulares catastrales ha sido acreditada de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los informes expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, 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).

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, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado*, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Pero además, la mentada exigencia de la prueba compuesta “existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión – esto es *corpus et animus* –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión” (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, *Abeledo Perrot Online*, 33/6698).

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que “aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son

Poder Judicial San Luis

importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta” (CApel.Civ.Com. 2ª Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008, “Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A. y/u otros”, *La Ley Online*, AR/JUR/19577/2008).

Aunque **“si bien por desconfianza en la prueba testimonial la 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, *op. cit.*, p. 648).

Pues bien, se advierte que los testigos que declararon en la causa contribuyen a confirmar la posesión que alegan haber ejercido los actores ARNOLDO SCHMID y FEDERICO ARNOLDO SCHMID en el inmueble objeto de la litis desde hace más de cincuenta años.

Así el testigo ANSELMO SIMÓN TORRES (fs. 233/236) declara que conoce a los actores por haber trabajado en el campo objeto de la litis para el padre de aquéllos, realizando trabajos generales de campo, de riego, pasturas, de atención de los animales y del ganado que aquéllos tenían, mantenimiento de alambrados, etcétera, y que comenzó a realizar esas tareas alrededor del año

Poder Judicial San Luis

1952; dicho testigo describe los límites del campo en cuestión y la existencia de una vivienda dentro del mismo, cerca de la entrada del campo, que fue construida aproximadamente en el año 1968; reconoce que en diversas oportunidades los actores han prestado el campo para pastaje, recordando los préstamos a los Sres. MALUF, TORRES y PÉREZ; menciona la existencia de una represa dentro del campo, y que cuando aquélla se secaba trasladaban a los animales de los actores hasta el Río Grande para tomar agua, sin que nadie se lo impidiera; refiere que ambos actores nacieron en la vivienda ubicada en el campo; señala que los actores construyeron un galpón donde encerraban a las vacas para sacar leche, galpón construido con madera perteneciente al mismo campo, y también que existe una cantera de cuarzo y feldespatos explotada por los SCHMID, y que tuvieron también un horno de producción de ladrillos.

El testigo ORLANDO OSVALDO GUEVARA (fs. 237/240) también declara conocer a los actores por haber trabajado con su padre cuando era joven y refiere que el campo objeto de la litis es de los SCHMID; describe los límites del campo, que al norte limitaba con el Río Grande, hasta donde llevaban los animales porque en la represa del campo el agua no duraba más de cuatro o cinco días; enumera las tareas que realizaba en el campo de los actores como picar la leña, trasladaba las vacas lecheras y terneros hasta los galpones para sacar leche y también a un sector del campo para pastoreo, y que realizaba dichas tareas alrededor del año 1954 o 1955; manifiesta que MALUF sembraba en el campo y que TORRES tenía un criadero de chanchos, aunque no recuerda si el campo lo tenían arrendado o prestado; describe la existencia en el campo de una cantera de cuarzo que era explotada, de un horno de ladrillos que alimentaban con la leña del campo; y concluye que en el campo objeto de la usucapión siempre han estado los actores, que los Sres. ARNOLDO y FEDERICO SCHMID y su hermana ANA AMELIA SCHMID nacieron en el campo y que siempre vivieron allí.

El testigo JUAN GUILLERMO GUEVARA (fs. 241/243) declara conocer a los actores, refiere que nació en El Trapiche y que toda su vida vivió allí; expresa que hace alrededor de cuatro años construyó un comedor en la casa

Poder Judicial San Luis

de ARNOLDO y que desde ese momento le dan permiso para sacar leña del campo; describe los límites del campo objeto de la litis, reconoce la existencia de un alambrado que divide al campo en dos, y recuerda que cruzaba dicho alambrado sin inconvenientes porque cuando vivía el padre del testigo los hermanos SCHMID le daban permiso para tener sus animales en el campo; refiere el testigo que cuando va a buscar leña al campo únicamente debe pedirle permiso al Sr. SCHMID y al casero que tienen allí; afirma que los actores tienen animales dentro del campo y que van a pastar al sector norte del mismo que se encuentra entre la tranquera y el Río Grande, zona que se denomina campo grande.

El testigo MANUEL HERNANDO XACUR (fs. 244/245) declara ser amigo de los actores, que han ido a la escuela juntos; manifiesta que en la actualidad visita seguido el campo de los SCHMID, a donde va a sacar leña, para lo cual le pide permiso a ARNOLDO o a FEDERICO, y describe los límites del campo en cuestión; expresa que los actores tienen animales vacunos y yeguarizos en el campo, también una represa chica que se seca cuando no llueve, y que cuando ello sucede llevan a los animales a beber agua al norte del campo al Río Grande; agrega que el Sr. JOSÉ GUZMÁN es el encargado que los actores tienen en el campo, quien se hace cargo de los animales, los lleva al agua y a pastar; y concluye que siempre conoció que el campo era de los SCHMID.

El testigo MIGUEL ÁNGEL CALDERÓN (fs. 246/247) también declara ser amigo de los actores y que han ido a la escuela juntos; manifiesta que siempre va al campo de los actores, describe sus límites y la existencia de un alambrado de este a oeste en la parte norte del campo para que no se escapen los animales de los SCHMID, y que tiene una tranquera, y declara que nunca ha visto animales de otras personas pastando en la zona entre la tranquera y el Río Grande, sino sólo los animales de los actores; menciona la existencia de la represa que se seca y motiva que tengan que llevar a sus animales al Río Grande, y también que el Sr. JOSÉ GUZMÁN es empleado de los SCHMID desde hace diez años aproximadamente, y que es quien cuida el campo; y concluye afirmando que nunca ha visto al Sr. OSCAR VALETTE en el campo de los SCHMID.

Poder Judicial San Luis

El testigo ARMANDO SEGUNDO ARDUINO (fs. 248 y vta.) declara conocer a los actores y a su padre desde el año 1950 aproximadamente; refiere que cada mes tiene permiso para ir a sacar leña al campo de los actores, especialmente en el invierno; describe los límites del campo objeto de la litis y señala que los actores tienen animales en el campo, que dichos animales son de propiedad de ARNOLDO SCHMID, quien tiene el casco allí en la entrada; agrega que en el campo existe una represa que se seca y un alambrado que divide al campo en dos.

El último testigo PASCUAL ZARAGOZA GUEVARA (fs. 249/250) declara ser amigo de los actores, y que ha vivido en El Trapiche en los últimos veinte años; describe los límites del campo objeto de la litis, y refiere haberlo visitado hace aproximadamente dos meses; menciona la existencia del alambrado con tranquera que separa el campo de este a oeste; expresa que los actores ARNOLDO y FEDERICO SCHMID le han dado permiso para tener a sus animales en el campo, lo que hace desde hace mucho tiempo estando en vida su padre; puntualiza que en todos los años en que ha tenido sus animales en el campo de los actores nunca otra persona lo ha echado del lugar ni cuestionado sobre su presencia.

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

Poder Judicial San Luis

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 recabados en autos han sido brindados por vecinos de la localidad en la que se encuentra el inmueble objeto de la litis, quienes conocen el campo y a los actores e incluso al padre de aquéllos, algunos incluso desde hace más de cincuenta años, 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. 218/226 por la Juez de Paz de El Trapiche MARÍA CELESTE HEREDIA y las fotos que integran el informe, se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble que se pretende usucapir.

Describe el Juez de Paz lo siguiente: “*Seguidamente nos constituimos en el inmueble objeto de la litis, en primer lugar Schmid Arnoldo procede a abrir la tranquera que sería de ingreso al inmueble, en el lugar se observa una vivienda que consta de una cocina comedor y una habitación al lado de la cocina comedor antes mencionado en donde viviría un señor que sería cuidador del inmueble, luego se observa otra cocina comedor, una habitación y baño manifestando el Sr. Schmid Arnoldo que esta última descripción es nueva y la utiliza el fin de semana cuando viene al lugar. Dicha construcción es de material, dicho inmueble consta de dos alas, una constaría de unos treinta años y la otra de nueve años de acuerdo a lo que manifiesta el*

Poder Judicial San Luis

Sr. Arnoldo Schmid. Según el Sr. Schmid manifiesta que la casa tiene base en una primera habitación de tres por tres que dataría del año sesenta y seis y sobre la que se fue construyendo el resto de la casa. [...] una vez en dicho lugar se observó un alambre y una tranquera, la cual fue abierta por Schmid. [...] Luego de regreso del mismo se observó tres caballos manifestando el Sr. Schmid que serían de su propiedad.”

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. Bueno, Juan José s/ Usucapión”, *Abeledo Perrot Online*, 14/129436).

Se advierte además que todas estas construcciones y cerramientos existentes 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*,

Poder Judicial San Luis

10/121).

A lo anterior se suma la prueba documental acompañada por los actores al promover la presente acción, consistente en fotocopias certificadas notarialmente de: a) comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del inmueble objeto del juicio, expedidos por la Dirección Provincial de Rentas de San Luis, correspondientes a los años 1983 y 1984; b) planilla de liquidación de deuda del impuesto inmobiliario de fecha 28 de febrero de 1983, que abarca los períodos 1977 a 1982; c) nota presentada por el actor ARNOLDO SCHMID por ante la Dirección Provincial de Vialidad con cargo de fecha 18 de enero de 1984, en la que solicita autorización para la colocación de una tranquera en el campo objeto de la litis; d) contrato de comodato del campo objeto del juicio, celebrado entre los actores y el Sr. JUAN RAMÓN TORRES por ante el Juez de Paz de El Trapiche, en el mes de marzo de 1977.

Y fundamentalmente el plano de mensura que luce agregado a fs. 35 ordenado por los actores ARNOLDO SCHMID y FEDERICO ARNOLDO SCHMID, el que fue confeccionado en el mes de agosto del año 1982 y aprobado por la Dirección General de Geodesia y Catastro con fecha 1º de noviembre de 1982, es decir más de veinte años antes de la interposición de la demanda (30 de diciembre de 2004, conforme cargo de fs. 30), por lo que en este caso el plano de mensura aprobado bajo el número 2/38/82 sin dudas reviste eficacia probatoria de la posesión ejercida por los actores por un plazo que supera ampliamente el exigido por la norma de fondo para que opere la prescripción adquisitiva.

En efecto, aquí resulta aplicable lo señalado por la Excma. Cámara Civil Nº 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. Nº 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**

Poder Judicial San Luis

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*.

Finalmente considero prudente destacar que la posesión acreditada por la parte actora no ha sido refutada en forma alguna por la prueba aportada por la parte demandada, debiendo tenerse presente que incluso uno de los testigos ofrecidos por la parte accionada reconoce la posesión ejercida por los actores (testimonio de JUSTO AMADO ARGUELLO, rendido a fs. 336/339).

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

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida por parte de los actores por un plazo mucho 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

Poder Judicial San Luis

posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida por los actores por más de cincuenta años, superando ampliamente el término exigido por la norma, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 29 de diciembre de 2004, que es el día anterior al de promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 30).

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 los Sres. ARNOLDO SCHMID, D.N.I. N° 6.816.618, y FEDERICO ARNOLDO SCHMID, D.N.I. N° 7.376.185, el dominio del inmueble ubicado en la localidad de El Trapiche, Partido El Durazno, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, con una superficie de CIENTO VEINTICUATRO HECTÁREAS TRES MIL SEISCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS (124 ha. 3.617 m²), según plano de mensura confeccionado por el Agrimensor JUAN SANTOS TRIPOLI y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 2/38/82, el que se encuentra empadronado en el número 366 de la Receptoría Saladillo y carece de inscripción de dominio. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 29 de diciembre de 2004 (art. 1905 del Código Civil y Comercial).

2º) IMPONIENDO las costas del proceso a la parte vencida OSCAR VICENTE VALETTE (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.**