

Poder Judicial San Luis

EXP 35674/7

"PAEZ, SEVERA ARMINDA Y PAEZ, LUIS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 145 / 2018.

SAN LUIS, 31 DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECIOCHO.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas "PAEZ SEVERA ARMINDA Y PAEZ LUIS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL", Expte. N° 35674/7, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que, a fs. 27/30, se presenta SEVERA ARMINDA PAEZ L.C. N° 2.727.832 y LUIS PAEZ L.E. N° 6.805.117, por derecho propio, con patrocinio letrado, promueven juicio de prescripción adquisitiva por un inmueble ubicado en camino vecinal s/n "EL RINCON", Partido de San Francisco, Departamento Ayacucho de esta provincia, con numero de padrón N° 953 de la Receptoría de San Francisco e inscripción de dominio al T° 14 de Ayacucho, Folio 71 Numero 1775, con una superficie total de 300ha.-

Manifiesta que el inmueble a prescribir, según plano de mensura mide al Oeste de 1 A = 1095,71 mtrs; de A a B 500 mtrs; de B a C 541,87 mtrs; de C a D 500 mtrs; de D a 2 = 319,17 metros. En su frente Sur de 2 a 3 = 1390,53 mtrs. En su frente Norte de 6 a 7 = 701,58 mtrs; de 7 a 8= 199 mtrs, y de 1 a 8 = 973,01 mtrs.-

Siendo sus linderos al Norte Carmen de Cuesta Acosta, al Sur Teodosio Garro, al Este poseído por Petrona Sosa de Páez, al Oeste poseído por Delia Audelina Ortiz, Leoncio Ortiz, Eriberto Ortiz y por Ilda Ortiz de Garro.-

Exponen que el bien pertenecía a la familia Páez, contra quienes se dirige la presente acción, lo que surge inequívocamente del informe de Geodesia y Catastro donde constan todas las personas mencionadas en el padrón N° 953 de la Receptoría de San Francisco, que son los siguientes PAULINO PAEZ, LADISLAO PAEZ, ENRIQUE PAEZ, INGNACIO ENRIQUE PAEZ, FRANCISCO AURELIO PAEZ, ANIBAL PAE, AGUSTINA PAEZ DE

Poder Judicial San Luis

PEDERNERA, URSULA PAEZ DE JOFRE, SOFIA ROSAURA PAEZ, ARMINDA PAEZ, MARQUESA PAEZ, AURORA PAEZ DE JOFRE y FIDELA VILLEGAS DE PAEZ. Son por otra parte las personas que figuran como titulares registrales en el informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble que se adjunta. Señalan que también se adjunta en original la otorgada en los autos caratulados “Paz Francisco - Sucesión” que tramitó por ante Juzgado Civil de la ciudad de San Luis, a cargo del Dr. Francisco Javier Guiñazu, Secretaria del Dr. Dalmiro Ponce e inscribiéndose la declaratoria de herederos en el T° 29 de Tutelas, F° 19 N° 123 el 27 de septiembre de 1962.-

Que, los antecedentes de este inmueble están referidos en un plano de división de EL RINCON, partido de San Francisco, practicada por agrimensor OVAR JULIN, del que resulta que la superficie total del terreno es de 4360 hectáreas 1087 mtrs², que adjunto en copia simple, donde V.S. podrá observar que existe un campo hacia el Este, denominado “HEREDEROS GARRO”, de 380ha 7806 mtrs², que es precisamente el inmueble sobre el cual se pretende llevar a cabo la usucapión.-

Que, el inmueble pertenecía hacia el 29 de Octubre de 1910 al Sr. Feliciano Escudero quien lo adquirió mediante cesión de derecho de María E. Escudero. Todos estos datos surgen del estudio de dominio llevado a cabo por ante la Dirección de Geodesia y Catastro que adjunto en fotocopia. El Sr. Feliciano Escudero vende el inmueble el 14 de Mayo de 1921 a los Sres. Felipe Garro, Rosario Paez de Sosa y Mercedes Escudero de Cuello. El derecho que vende, es un derecho indiviso con una superficie de 300ha, señalándose en el estudio de dominio que adjunto las mismas referencias al plano del agrimensor OVAR JULIN que ya mencionara anteriormente. Posteriormente fallece don Felipe Garro y le sucede su esposa Leoncia Villegas de Garro, declarada heredera en los autos “GARRO FELIPE – sucesión” que tramito por ante el Juzgado Civil Comercial y Minas de la ciudad de San Luis, Secretaria a cargo del Dr. Isaac Sosa Paez.

Que, a su vez Francisco Paez adquiere por derechos hereditarios de las Sras. María Eustaquia Sosa, Arolinda Paez de Felipe Garro y Mercedes

Poder Judicial San Luis

Escudero de Cuello, siempre tratándose del mismo inmueble denominado “El Rincon”. Posteriormente fallece Francisco Paez del que se adjunta la declaratoria de herederos, y de donde surge todas las personas declaradas herederos en el acta de fecha 05/05/1959. Estas personas son aquellas que se encuentran establecidas en el padrón de geodesia y Catastro y contra quienes se dirige la demanda.-

Sostiene que sus mandantes han construido en ese inmueble una casa que tiene tres dormitorios, cocina, comedor, baño y despensa, dos corrales de pircas, una para las cabras y otra para el ganado vacuno, el perímetro esta cerrado en grandes partes por alambres y en otra parte por ramas. Asimismo posee otra casa al sur de la casa anterior, aproximadamente a unos 400mtrs. que tiene un dormitorio, una galería y una cocina comedor. En las dos viviendas se utiliza agua de vertientes.

A fs. 57 (fecha 11/07/2008) se tiene por promovida demanda de posesión veinteñal en contra de PAULINO PAEZ, LADISLAO PAEZ, ENRIQUE PAEZ, INGNACIO ENRIQUE PAEZ, FRANCISCO AURELIO PAEZ, ANIBAL PAE, AGUSTINA PAEZ DE PEDERNERA, URSULA PAEZ DE JOFRE, SOFIA ROSAURA PAEZ, ARMINDA PAEZ, MARQUESA PAEZ, AURORA PAEZ DE JOFRE y FIDELA VILLEGAS DE PAEZ imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y concordantes del C.P.C.C.), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días a los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de autos para que comparezcan a estar a derecho 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 al inmueble a usucapir, la publicación de edictos durante dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de mayor circulación en la ciudad, 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. 2º del C.P.C.C.

A fs 67/81, se presenta HILDA TADEA ORTIZ, contesta demanda

Poder Judicial San Luis

argumentando que Felipe Garro fue uno de los que compró 1/3 del campo a Feliciano Escudero, lo heredó su esposa Leonsa Villegas de Garro. Que es hija de Bailon Ortiz, lo acredita con el certificado de nacimiento, y alega que su padre era hijo de Leonsa Villegas, quien fuera viuda en segundas nupcias de Felipe Garro y la Heredera de este conforme lo dijera el actor. En consecuencia por línea recta directa ascendiente tendrían en propiedad y posesión (100) cien hectáreas indivisas del total de 300ha del inmueble inscripto al T° 14 de Ayacucho, F° 71, N° 1775. Que desde que nació, ha vivido en el paraje “El Rincón”, Dpto. Ayacucho, allí nació, más precisamente en la casa que hoy vive Luis Páez (el actor), casa que construyó su padre Bailon Ortiz, allí dice se casó, nacieron sus hijos, enviudó y sigue viviendo, cuidando su casa y animales con sus dos hijos solteros, Martin Garro DNI N° 13.499.352 y Erasmo Desiderio Garro DNI N° 11.444.477.-

Dice que en el inmueble del que es propietaria y posee, tiene su casa que está compuesta por dos dormitorios, hechos de piedra con una cocina comedor, construcción que es mucho mas nueva que las dos habitaciones, data del año 1989. Al norte y sobre un costado a no más de tres metros de la casa, se encuentra formando una L invertida, el baño, una pieza y una cocina de piedra. A los costados Este y Oeste se encuentran dos corrales de casi 100 metros² de superficie cada uno, en donde encierra a sus ovejas, cabras, chivos, dice que tiene yeguarizos, gallinas y pavos. Más abajo tiene frutales, al igual que manifiestan los actores. Relata que para llegar a su casa, subiendo por el camino que viene de la localidad de San Francisco hasta “El Rincon” se pasa primero por la casa donde vive Severa Paez, esa es la casa paterna de la familia Paez, siguiendo por el camino hacia el norte, y en forma ascendente a unos cuatrocientos metros, se encuentra la casa que construyó su padre, el Sr. Bailon Ortiz y donde ella nació, donde vive allí Luis Páez (el otro demandante), siguiendo hacia el norte y en forma ascendente, a unos 300mtrs se encuentra otra vivienda que la adquirió el Sr. Abel Gómez a Herminda Garro, declarada heredera de Mercedes Garro y de Cirila Rosenda Garro, por ultimo subiendo unos 400mtrs mas se llega a su casa que es donde

Poder Judicial San Luis

finaliza el camino. Todas las casas se encuentran alineadas, porque como dice la demanda se abastecen todos de agua de las vertientes que se encuentran sobre el costado Oeste de la casa.

A fs. 87/90, lucen agregados los edictos publicados en El Diario de la República y en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia, tal como fuera ordenado en autos.

A fs 123 y 125, se denuncia el fallecimiento de ORTIZ HILDA TADEA, comparecen en representación sus hijos MARTIN GARRO DNI N° 13.499.352 y ERASMO DESIDERIO GARRO DNI N° 11.444.477.-

Asimismo con fecha 28/12/2012 se presentan ANGELINA ADELINA PAEZ, JULIA NELIDA PAEZ, JUAN PAEZ, PAULINO PAEZ, SOFIA ROSAURA, ELVA ROSARIA VELA, CARMEN PAEZ, LEONTINA PAEZ, RUTILIA DOLORES GIL de PAEZ y WILLIAMS ALBERTO VIDELA, por intermedio de patrocinante.

A fs. 103, se abre la causa a prueba por el término de treinta días y se ordena la formación de los respectivos cuadernos.-

Con fecha 08/06/2017 se presentan ANGELINA ADELINA PAEZ, JULIA NELIDA PAEZ, JUAN PAEZ, PAULINO PAEZ, SOFIA ROSAURA, ELVA ROSARIA VELA, CARMEN PAEZ, LEONTINA PAEZ, RUTILIA DOLORES GIL de PAEZ y WILLIAMS ALBERTO VIDELA, manifiestan que conforme haber arribado a un acuerdo extrajudicial con los actores mediante, solicitan se haga a lugar a la demanda, en todas sus partes.

Con fecha 06/12/2017 se presentan MARTIN y ERASMO GARRO y manifiestan que conforme haber arribado a un acuerdo extrajudicial con los actores, solicitan se haga lugar a la demanda en todos sus términos.

Con fecha (08/03/2018) se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y con fecha (21/03/2018) luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la promoviente, y que de la consulta del Sistema Iurix surge que ante este Juzgado tramitan los autos "*PAEZ, SEVERA ARMINDA S/ SUCESIÓN AB INTESTATO EXPTE. N° 309912/17*", habiéndose declarado en fecha 28/12/2017 que por fallecimiento

Poder Judicial San Luis

de la Sra. SEVERA ARMINDA PAEZ, D.N.I.: 2.727.832 le suceden en el carácter de únicos y universales herederos su esposo VERÓNICO GARRO, D.N.I.: 6.794.229 y su hijo VERÓNICO ENRIQUE GARRO, D.N.I.: 12.314.619.

Con fecha 13/04/2018 se dispone la clausura del período de prueba, y se ponen los autos para alegar sobre el mérito de la prueba producida.

Con fecha 22/05/2018 obra contestación del órgano de contralor de tasas respecto de la abonada en autos, y, con fecha 19/06/2018, obra conformidad del Colegio de Abogados respecto de la abonada en autos, manifestado que no tiene objeciones que formular.-

Finalmente con fecha 22/06/2018 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, 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 (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre 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

Poder Judicial San Luis

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 sentado por el art. 2508 del Código Civil” (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).

Es que “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).

II) Corresponde ahora analizar 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 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 caso de autos, el inmueble que se pretende usucapir es un terreno ubicado en camino vecinal S/N “EL RINCON” partido de San Francisco, departamento Ayacucho de esta provincia, con numero de padrón N° 953 de la

Poder Judicial San Luis

receptoría de San Francisco e inscripción de dominio al Tº 14 de Ayacucho, Folio 71 Numero 1775 con una superficie total de 300ha.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal acompañado por la promoviente y cuyo original fue reservado en Secretaría, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 08 de julio de 2007 (fs 09/10 y 11), como a su vez también informa a fs. 17 que el bien en cuestión no afecta inmuebles fiscales urbanos de la Provincia de San Luis.

También son corroborados por los Informes de Dominio emitidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, que obran a fs. 24/26, del que surge que la titularidad del dominio inscripto con numero de padrón N° 953 de la receptoría de San Francisco e inscripción de dominio al Tº 14 de Ayacucho, Folio 71 Numero 1775, figura a nombre de PAULINO PAEZ, LADISLAO PAEZ, ENRIQUE PAEZ, INGNACIO ENRIQUE PAEZ, FRANCISCO AURELIO PAEZ, ANIBAL PAE, AGUSTINA PAEZ DE PEDERNERA, URSULA PAEZ DE JOFRE, SOFIA ROSAURA PAEZ, ARMINDA PAEZ, MARQUESA PAEZ, AURORA PAEZ DE JOFRE y FIDELA VILLEGAS DE PAEZ, registrando modificaciones en su dominio por varias enajenaciones, y no registrándose gravámenes, limitaciones ni restricciones.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de su titular registral y catastral han sido acreditados 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).

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 la pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen

Poder Judicial San Luis

el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrimadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

Bien se ha afirmado 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*, cita N° 33/6698).

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado 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).

Bien se ha afirmado que “la ley lo considera como uno de los

Poder Judicial San Luis

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

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

Así, el testigo GIL ROQUE (fecha 15/10/2010.) declara que: *los antiguos dueños del lugar denominado “El Rincon” eran los Sres. Francisco Paez y su esposa Fidela Villegas, que son padres de Arminda Paez que es la actual poseedora del inmueble, que dentro del inmueble hay chacras para sembrar maíz, alfas, hay huertas con frutales, crianza de animales vacunos y caprinos. Sabe además que en el lugar hay dos casas, una antigua que es la casa paterna de la Sra. Arminda Paez y una casa nueva que construyó el Sr. Veronico Garro esposo de la Sra. Arminda Paez, que no tiene conocimiento que le hubiera discutido la posesión al actor; que el campo está cerrado donde están las huertas, y que el resto se quemó el año pasado. Que la Sra. Paez y su esposo viven ahí hace más de 40 años.*

También resulta importante la declaración de JESUS ANTONIO RICARTE, quien manifiesta que: *El poseedor del inmueble ubicado en “El Rincón” es la Sra. Arminda Páez y su esposo el Sr. Veronico Garro, que también conoce a la mamá de Arminda Paez, que ya vivía ahí desde hace más de 50 años. Que ahí se dedican a la crianza de animales, caprinos y yeguarizos. Que sabe además que en el lugar se encuentra hace más de 50 años una casa antigua, y una nueva, esta última la construyó el Sr. Veronico Garro, además se encuentran construidos corrales, chacras, pircas y plantaciones frutales. Que el lugar está cerrado solo en una parte con alambrado viejo, el resto era cerco de rama y se quemó en su totalidad por un incendio ocurrido en octubre de 2009. Que sabe que Arminda y su esposo*

Poder Judicial San Luis

viven ahí hace mas de 40 años. Que su suegro que tiene 103 años se crio en ese lugar. Por ultimo relata que al Sur Oste de la casa de arminda se encuentra la casa de ILDA Ortiz.”

Por último el testigo CARLOS VICTOR RAMIREZ declara que: *desde que el tiene conocimiento, el inmueble ubicado en “El Rincon” le pertenece a la familia Paez, y que actualmente vive ahí la Sra. Arminada Paez con su esposo el Sr. Veronico Garro. Que en el lugar se hacen tareas rurales, cria de animales vacunos, caprinos y yeguarizos, que hay chacras con frutales, parrales y alamos. Que sabe que en el lugar hay una casa antigua que era de los padres de Arminda Paez y una nueva que construyo el Sr. Veronico Garro en la que viven actualmente. Que el inmueble esta cerrado con pircas y ramas en la parte de las huertas, el resto está todo quemado. Que sabe que la familila Paez ha vivido ahí toda la vida..”*

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**” (AREAN, 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-Síntesis; *Abeledo Perrot Online*, cita N° 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,

Poder Judicial San Luis

Carmen”, JA 1997-I-Síntesis; *Abeledo Perrot Online*, cita N° 1/18373).

A su vez, es de destacar que la mayoría de los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, reconociendo todos, la propiedad no sólo de los actores sino también de su familia antes que aquél. 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” (AREAN, Beatriz A., *op. cit.*, p. 371).

IV) En cuanto a la demás prueba aportada por los promovientes, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de la testimonial aludida precedentemente.

Así, por ejemplo, muchas de las circunstancias descriptas por los testigos son corroboradas mediante la inspección ocular de fecha 1° de Octubre de 2010, en la que el Juez de Paz detalla que: *es un campo ubicado en la zona de lomas de las sierras, se encuentra abierto en casi todo su perímetro debido a que tenía cercos de ramas y fueron quemados en su totalidad por un incendio de gran magnitud ocurrido el año pasado en la zona. Solo hay un cerco de pircas cercano a las viviendas, chacras y huertas de aproximadamente 800mtrs. Existe una casa muy antigua construida con piedra y adobe, que consta de una galería abierta, tres habitaciones cocina y baño. Al lado una casa nueva construida con piedras, adobe y techos de varas y ladrillos con cemento, que consta de tres dormitorios, cocina comedor y baño instalado, lavandería, despensa y garaje, no cuenta con energía eléctrica, hay parrales, gran cantidad de álamos, moras y hay arboles autóctonos. Existe una huerta grande con durazno, higueras, damascos y ciruelos. Hay tres chacras chicas niveladas y desmalezadas aptas para el cultivo. Hay dos corrales de pirca y techos de caña. Cuenta con agua de vertiente para consumo humano y riego, la que es transportada hasta la casa mediante un caño de polietileno.*

En tal sentido, se ha resuelto que “de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2384 y ccds del antiguo Código Civil, la construcción, la

Poder Judicial San Luis

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” (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, *Abeledo Perrot Online*, cita N° 10/121).

Finalmente, con respecto a los desistimientos de los demandados MARTIN y ERASMO GARRO, como así también de quienes se presentaron con derecho y para reclamar la nulidad de los todos actos, ANGELINA ADELINA PAEZ, JULIA NELIDA PAEZ, JUAN PAEZ, PAULINO PAEZ, SOFIA ROSAURA, ELVA ROSARIA VELA, CARMEN PAEZ, LEONTINA PAEZ, RUTILIA DOLORES GIL de PAEZ y WILLIAMS ALBERTO VIDELA, este desistimiento contribuye a confirmar la convicción de la procedencia de la acción de posesión.

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

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios

Poder Judicial San Luis

rendidos, el resultado de la inspección ocular, y la 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, por un plazo mayor a los veinte años que exige la ley para tener por operada la prescripción adquisitiva, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.

Por ello,

FALLO: 1°) HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos; en su mérito, DECLARAR que LUIS PAEZ D.N.I. N° 6.805.117, VERÓNICO GARRO D.N.I. N° 6.794.229 y VERÓNICO ENRIQUE GARRO D.N.I. N° 12.314.619, han adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del dominio del inmueble ubicado en camino vecinal S/N – lugar denominado "EL RINCON" Partido de San Francisco, Departamento Ayacucho de esta provincia, con numero de padrón N° 953 de la Receptoría de San Francisco e inscripción de dominio al T° 14 de Ayacucho, Folio 71 Numero 1775; con una superficie total de 300ha., identificado en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GABRIEL PERINO y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/01/07.

2°) IMPONER las costas por su orden (Art. 68 del C.P.C.C.).-

3°) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la nueva situación dominial.

4°) DIFERIR la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y el/los profesional/es acredite/n en autos su condición tributaria e inscripción a los ingresos brutos.

5°) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.

Poder Judicial San Luis

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

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. **VALERIA CELESTE BENAVIDEZ**, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Minas N°3.