EXP 33850/6
"RODRÍGUEZ, RAÚL ARAMIS C/ CAMARGO, EZEQUIEL Y OTROS Y HEREDEROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA Nº 16 / 2019.-
SAN LUIS, TRECE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECINUEVE.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas **"RODRIGUEZ RAUL ARAMIS C/CAMARGO EZEQUIEL Y OTROS – POSESION VEINTEAÑAL"**, Expte. Nº 33850/6, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs 41/43 se presenta el Sr. RAUL ARAMIS RODRIGUEZ, por derecho propio, con patrocinio letrado, y promueve juicio de posesión veinteañal por un inmueble ubicado en un lugar llamado "El Bebedero" – partido de Chosme – Depto. La Capital de esta provincia de San Luis, al sur de la Ruta Nacional Nº 7 a la altura del km 827, son dos inmuebles Parcela A: 51ha sin titulo registral, y parcela B: 61ha con titulo registral.-

Solicita que al momento de dictar sentencia se declaren adquiridos los inmuebles descriptos por prescripción veinteañal, ordenando su inscripción a su nombre en el Registro General de la Propiedad Inmueble y empadronamiento en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro.

Relata el actor que en el año 1984, el recurrente compro mediante boleto de compra venta dos parcelas de tierra en un lugar llamado "El Bebedero" – partido de Chosme – Depto. La Capital de esta provincia de San Luis, al sur de la Ruta Nacional Nº 7 a la altura del km

827. Son dos parcelas de 101ha y 147ha respectivamente, cada parcela tiene otra mas chica a su costado norte (Parcela A: 51ha sin titulo registral, y parcela B: 61ha con titulo registral) estas dos son en definitiva materia de este juicio posesorio.-

Parcela A: (plano 1-243-05 confeccionado por el agrimensor Mario Francisco Ledesma, aprobado por mensura del área de catastro) esta fracción de campo se ubica como limite norte del inmueble que primero compro por boleto privado y pasado por escritura publica Nº 133 ante la escribana Celestina Cortinez de fecha 13 de junio de 1984, que se inscribió al tomo 99 (ley 3236) Folio 423 Nº 30.000 de capital del registro general de la propiedad. Esta parcela cuya posesión se pretende es el limite norte de aquella y se compone de una superficie de 51has, y limita al sur con el recurrente, como se dijo al oeste con sucesión de Teodoro Gatica, al Este con estado Nacional Argentino comando en jefe del ejercito – padrón 93229, receptoría capital, parcela D del plano 1-36-80 y al Norte con Raúl Aramis Rodríguez.- Tiene por su costado sur 3.894,28 mtrs, al Norte 3.888,80mtrs, al Este 131,06mtrs y Oeste 131,11mtrs, lo que cubre la superficie indicada de 51has.-

La parcela B: Esta parcela se única al Norte de la fracción de campo de 147has, que compro por el mismo modo y de la forma que la precedente e inscripta al tomo 99 (ley 3236) de capital, Folio 423 Nº 30.000 de capital, del Registro de la Propiedad Inmueble. Esta parcela tiene una superficie de 61has 44427mts2, y figura inscripta dominialmente a nombre de Juan Camargo, Pedro Telmo Camargo, Maria Toribia Camargo de Garro, Teofilo Hipólito Camargo, Claudia Fredelfinda Camargo de Rodríguez y Asunción Camargo de Aguilera, está inscripta al tomo 52 (ley 3236) Folio 66 Nº 18237 de capital y empadronada bajo el Nº 1147, receptoría capital, y limita al Sur con Raúl Aramis Rodríguez, al norte Juan

Camargo, Pedro Telmo Camargo, María Toribia Camargo de Garro, Teófilo Hipólito Camargo, Claudia Fredelfinda Camargo de Rodríguez y Asunción Camargo de Aguilera, al Este Estado Nacional Argentino – Comando en Jefe del Ejercito, Padrón 93229 receptoría capital parcela D del Plano 1-36-80 y al Oeste la sucesión de Teodora Gatica.-

Termina diciendo que de la documental acompañada, el recurrente, hizo dos compras de terrenos con títulos (o escrituras), como así de un lote y sus derechos posesorios y otro lote con titulo, hace más de veinte años y dispone de los mismos, los ha cercado con alambre, ha construido mejoras en represa, corrales, tiene últimamente en ejecución producción de miel, a estos campos el posesionante los conoce desde el año 1949, debido a que es de la zona, se caso y su vida prácticamente transcurre allí, una de las herederas del campo originariamente de 184has de la familia Camargo se posesiono desde hace mas de 20 años de 2 derechos que las 61has 4427mtrs2 a que alude supra un derecho por división entre seis hermanos (30has aproximadamente para cada uno) y otro derecho le compro en cesión de derechos y acciones a Maria Toribia Camargo de Garro, lo prueban las documentaciones que acredita. Siguiendo con la historia por esos años 1949, el único que vivía en la zona era Arturo Ogas, quien tenía 99has, estas hectáreas son ahora del finado Yolando Velázquez que antes era puestero del Sr. Ordoñez, dueño del campo del lado oeste del camino vecinal. Eran todos campos abiertos y ya existía el actual camino vecinal que va de la Ruta Nº7 al Sur. Estos campos los compró Toribia Camargo de Garro y Mercedes Garro, quienes lo adquirieron mediante compra a Nicolas Bresser, osea las 101has y las 147has, y recibió de ellos la posesión de las 51has en cuestión, posesión que Camargo venía ejerciendo por un periodo mayor a los 30 años.

Con fecha 23 de octubre de 2006, se tiene por promovida

demanda de posesión veinteñal en contra de EZEQUIEL CAMARGO, JOSEFINA TERESA GATICA DE CAMARGO, JUAN CAMARGO, PEDRO TELMO CAMARGO, MARIA TORIBIA CAMARGO DE GARRO, CLAUDIA FREDELFINDA CAMARGO, ASUNCION CAMARGO DE AGUILERA, TEOFILO HIPOLITO CAMARGO Y PEDRO REGALADO LUCERO 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. sub 119/123 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.

Con fecha 22 de febrero de 2007, y por no haber comparecido los citados, se designa al defensor de ausentes para que los represente, la que contesta a fs 128 y hace reserva del derecho conferido por el art. 356 inc 1 apart 2º del C.P.C. para contestar después de producida la prueba.-

Con fecha 11 de abril de 2007 se procede a decretar la apertura de la causa a prueba, y la apertura de los cuadernos a prueba y

con fecha 12/11/2007 se procede a la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 156 y fs 200 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la promoviente, conforme al siguiente detalle:

DOCUMENTAL: se la tuvo presente.-

TESTIMONIAL: **Tomas Quiroga**: no rendida. **Basilia Quiroga**: no rendida - **Francisco Garro**: sustituida por **Ramón Gimenez**: rendida a fs sub 13. - **Alberto Garro**: rendida a fs sub 13. **Tiofilo Hipolito Camargo**: rendido a fs sub 9.-

INFORMATIVA:

- Oficio al Registro de la Porpiedad Inmueble: no rendido.
- Oficio a la DPIP: no rendido.

AMPLIACION DE PRUEBA (fs.200):

Inspección Ocular: rendida a fs 181/198.

INFORMATIVA

- Registro de la Propiedad rendida a fs 142/143.
- DPIP rendida a fs 133/140.

INFORME RECTIFICATORIO fs 201vlta.

Tomas Quiroga y Basilia Quiroga: rendida a fs 150/151.

Con fecha 11/03/2008 se corre nueva vista al Defensor Oficial, el que contesta con fecha 01/04/2008, expresando que una vez analizada la prueba, no tiene objeciones legales que formular.

Con fecha 09/04/2008 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.

Con fecha 29/04/2008 el actor presenta alegatos.-

Mediante interlocutorio de fecha 07/11/2008 se dispone medida para mejor proveer se libren oficio a la Secretaria electoral nacional y provincial para que informen de acuerdo a lo manifestado en los considerandos, como asi también al registro de juicios universales con el objeto que informe si registra juicios sucesorios de los mismos, y en caso positivo se informe el ultimo domicilio del causante.

A fs 224 obra informe de la Secretaria Electoral nacional y a fs 227 de la Secretaria Electoral Provincial.-

Con fecha 18/12/2009 se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, y con fecha 23/08/2011, Mediante interlocutorio se dispone medida para mejor proveer, donde se INTIMA a la actora para que en el término de diez días acompañe certificado de libre deuda actualizado del IMPUESTO INMOBILIARIO correspondiente al bien que se pretende usucapir (Padrón Nº 12-12452 y Padrón Nº 12-1174).-) y segundo conferir VISTA a la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE INGRESOS PÚBLICOS a fin de que se expida sobre el IMPUESTO DE SELLOS que corresponde abonar por los dos boletos de compra venta agregados a fs. 17 y fs. 18, la cesión de derechos posesorios de fs. 19 y la cesión de derechos y acciones de fs.28.-

Finalmente con fecha 03/09/2018 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, entrando en el análisis de la cuestión traída a estudio, cabe recordar, que quien solicita, en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus, el animus domini, y que esa posesión se haya ejercido durante el

plazo legal requerido conforme lo establecen los artículos 1899 y cc del Código Civil y Comercial.-

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. 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley" (AREAN, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, 5ª ed. actualizada y ampliada, Hammurabi, Buenos Aires, 2009, p. 512).

II) Ahora bien, cabe recordar que el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58) establece las reglas a las que debe sujetarse la tramitación del juicio de usucapión, una de las cuales consiste en que si bien se admitirá toda clase de pruebas, el fallo no podrá basarse exclusivamente en la prueba testimonial (art. 24, inc. c).

En efecto, "aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son 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).

Es decir que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de la pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas 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 Nº 33/6698).

Sentado lo anterior, y entrando al análisis 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 acompaña dos planos de mensura para Prescripción Adquisitiva N° 1-243-05 y 1-245-05, de fecha 22/11/1005. Ofrece prueba documental, testimonial e informativa.-

Es importante analizar que si bien al contestar oficio la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales comunica que ambos planos de mensura, no afectan inmuebles fiscales (fs 71 y 74); cabe recordar que la adquisición del dominio por la posesión continua durante

veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de la pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrimadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al Juez a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.-

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 Nº 33/6698).-

Sin embargo, en el *sub judice* se advierte que, con excepción de las declaraciones testimoniales rendidas, no existe ninguna otra prueba producida relativa al cumplimiento del referido lapso legal.

Al respecto, cabe aclarar que si bien el actor expresa que en el año 1984, compro mediante boleto de compra venta dos parcelas de tierra en un lugar llamado "El Bebedero", las que hoy están escrituradas a su nombre; y que cada una de estas parcelas tiene otra mas chica a su costado norte, las que en definitiva son materia de este juicio posesorio, de la prueba total aportada NO surge que se hubieran ejercido actos posesorios reales sobre las parcelas en cuestión.-

Con respecto a los planos de mensura adjuntados (Plano Nº 1-243-05 y 1-245-05), tiene dicho la Excma. Cámara Civil Nº 2 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 " ("MARCHEVSKY, EDUARDO JOSÉ Y OLIVERO, LILIANA BEATRIZ C/ XACUR, JOSÉ A. Y CHACUR, JOSÉ A. S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL", Expte. Nº 29410/96, R.L. Civil Nº 04/2010 de fecha 15 de Abril de 2010).-

Por otra parte, cabe aclarar que los boletos de compra y venta y cesión de derechos y acciones posesorios, cuyas copias tengo a la vista, mediante la cual la Sra Toribia Camargo de Garro le cede "*todos los derechos posesorios que tubo desde que compro el campo hace mas de treinta años*"; no resulta útil para acreditar que, en ese momento, los cedentes o enajenantes ejercían la posesión del bien transmitido, ya que no prueba de manera cierta y efectiva que hubieran tenido el corpus posesorio, es decir, la aprehensión material de la cosa.

En los términos de la Excma. Cámara Civil Nº 2, mediante dicho instrumento "sólo se prueba la transmisión de la posesión pero no el hecho posesorio que, como es sabido, tiene formas materiales concretas de expresión tales como la cultura del inmueble, la percepción de sus frutos, su deslinde, las obras de construcción y/o reparación que se realicen en el inmueble y, en general, cualquier modo de ocupación que se haga del mismo en algunas de sus partes" ("ROSALES, MARIO OSCAR C/ RAMÍREZ DE CORREA, ANA Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL", Expte. Nº 7/R/2004, sentencia R.L. Civil Nº 1/2008 de fecha 19 de febrero de 2008).

Además, si bien el actor acompaña libre deuda de los padrones correspondientes, el mismo debió acompañar, por ejemplo, boletas de pago de impuestos o de tasas municipales, que acrediten que los mismos fueran pagados a lo largo del período de veinte años, o bien un tiempo razonable, lo que resultaría suficiente. Sobre este punto, se

recuerda 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, mientras que los pagos simultáneos de muchos períodos y la intermitencia larga y esporádica – reveladoras de una no sostenida voluntad de conservar el dominio – hacen perder tal entidad a la prueba a los fines de usucapir el inmueble” (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).-

Con respecto a la constatación judicial de fs 188, es viable mencionar que de lo informado del Juez de Paz, nada hace entender que la parte actora hubiera ejercido una posesión real por el tiempo necesario, y si bien manifiesta la presencia de 12 colmenares, amojonamiento, una represa, un corral, un rancho, etc,, nada resulta útil para justificar la posesión continua por el término exigido por la ley, en tanto “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, sino que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión”, elDial.com-W1592F).-

Por lo tanto, considero que la deficiente actividad probatoria desarrollada en torno al lapso de la posesión obsta a la procedencia de esta acción, ya que nada hay fuera de las declaraciones testimoniales que conlleve a que se forme una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica forme convencimiento sobre la concurrencia de los presupuestos de hecho que den lugar a la operatividad de lo dispuesto por el Código Civil, en función de lo dispuesto por el art. 24, inc. c) de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).

Cabe recordar al respecto que "la ley, con justificada desconfianza, ha querido que los testimonios sean complementados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes. Se ha pensado, de tal manera, que a lo largo del lapso legal al prescribiente le habrá sido posible conservar algún documento o pieza de convicción equivalente, que sirva para demostrar su posesión o algún elemento de ella; que en ese dilatado lapso deben haber quedado rastros de ésta en algo más que en la memoria de los testigos" (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala 2ª, ED 25-271, citado en PALACIO, Lino Enrique, *Derecho Procesal Civil*, 2ª ed. actualizada, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011, t. VI, p. 252), circunstancia esta última que no se da en el *sub judice* con respecto a la posesión de la parte ACTORA.

En definitiva, analizada en su conjunto la totalidad de la prueba producida en la presente causa, se concluye que no se ha logrado acreditar suficientemente el corpus y el animus domini ejercido por el actor durante el plazo de veinte años que exige la ley, para tener por operada la prescripción adquisitiva, por lo que la demanda impetrada debe ser rechazada.-

Respecto a las costas, al no existir excepciones ni planteos que autoricen apartarse del principio objetivo de la derrota, corresponde imponerlas a los actores vencidos (Art. 68 C.P.C.C.).-

Por todo lo expuesto,

FALLO:

1º) RECHAZANDO la demanda de posesión veinteñal promovida por RODRIGUEZ RAUL ARAMIS.

2º) IMPONIENDO las costas del proceso a la parte actora vencida (art. 68 del C.P.C.C.).

3º) DIFIRIENDO la regulación de honorarios para la

oportunidad en que exista base firme para su determinación y el/los profesional/es interviniente/s acredite/n su condición frente a la A.F.I.P. e inscripción ante el impuesto a los ingresos brutos, mediante constancias actualizadas.

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.-