

Poder Judicial San Luis

EXP 188862/10

"BECERRA, MIGUEL ÁNGEL C/ BARROSO DE VEGA, YOLANDA Y OTROS S/
POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 72 / 2019.

SAN LUIS, SIETE DE MAYO DE DOS MIL DIECINUEVE.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas "**BECERRA MIGUEL ANGEL s/ POSESIÓN**", Expte. N° 188862/10, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 31/33 se presenta en autos el Sr. Miguel Ángel Becerra, D.N.I.N° 10.945.003, con el patrocinio del Dr. Miguel Angel Foncueva, a promover demanda por prescripción adquisitiva en relación a los inmuebles individualizados como PARCELA A del Plano de Mensura N° 1/73/04, con una superficie de UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (1.992,92 m²) empadronada bajo el número 1264 de la Receptoría Capital, sin inscripción de dominio, y el segundo inmueble PARCELA A del plano de mensura 1/74/04 con una superficie de SIETE HECTAREAS CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS CATORCE DECIMETROS CUADRADOS (7 Has. 4.670,14 m²).

Relata que se desprende del convenio suscripto conjuntamente con los herederos de Félix Vega, decidieron en forma privada enajenar y adjudicar parte del inmueble empadronado en mayor superficie, según el detalle que allí surge, resultado que al suscripto se le cedió en la oportunidad la parcela "E" así designada en el croquis que se adjuntó al convenio. Posteriormente se confeccionó mensura de esa parcela por el Agrimensor José Raúl Giulietti, donde también se la individualizó como parcela "E", aprobándose el plano por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 11/89/99 con fecha 06 de Julio de 1998.

Poder Judicial San Luis

Manifiesta que originariamente el inmueble era uno solo (NO DOS PARCELAS) y tenía una forma rectangular; pero con posterioridad el Gobierno de la Provincia, con el objeto de construir el tramo San Luis- Los Puquios de la multitrocha, debió expropiar varios inmuebles en la zona, y es por ello que la parcela originaria se vió dividida en dos, además de la lógica reducción de la superficie, lo que se demuestra con la simple comparación de los límites de las actuales parcelas y los de la anterior donde no aparece la multitrocha.

Continúa relatando que se ha reconocido en la causa caratulada: “VEGA FELIX-SUCESION” (Expte. N° 1-V-91) originariamente radicado en el Juzgado, Civil, Comercial y Minas N° 1, agregado y reservado como prueba en autos: “CID JOSE ANTONIO- POSESION VEINTEAÑAL” y “FONCUEVA MIGUEL ANGEL- POSESION VEINTEAÑAL” que se tramita por el ante el mismo juzgado, que el causante tenía ya la posesión con ánimo de dueño, en forma ininterrumpida, pacífica y a título de dueño por más de treinta años.

Manifiesta que el inmueble que se pretende usucapir, forma parte de uno de mayor extensión, el destino del mismo era la residencia y domicilio del causante, con su primera esposa y luego con Yolanda Barroso su segunda esposa, donde se dedicaba a tareas rurales, crianza de animales de corral, vacunos y equinos, por lo que se encuentra cerrado por todos sus costados, -Por la evolución de la zona, construcción del nuevo camino – multitrocha-, seguramente se destinará a la urbanización-.

Finalmente y conforme a las condiciones que se invocan, al Actor le está permitido la invocación de la accesión de las posesiones según lo admite el dispositivo del Art. 2476 y conc. del Cód. Civil, circunstancia que se deja expresamente invocada a los fines de completar el plazo previsto para la declaración de adquisición del dominio. (Cita jurisprudencia).

Funda el derecho que le asiste en lo dispuesto en la Ley 14.159, disposiciones legales y jurisprudencia citados, ofrece prueba y peticiona que se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda y se ordene su

Poder Judicial San Luis

correspondiente inscripción en los registros correspondientes.

A fs. 36 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales, manifestando que no tiene objeciones que formular con respecto a la tasa de justicia abonada en autos.

A fs. 39 se tiene por promovida demanda de posesión veinteañal en contra de YOLANDA BARROSO DE VEGA y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derechos, 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 para que comparezcan, la contesten, constituyan domicilio legal en el radio del Juzgado, opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse.

A fs. 41/49 lucen agregados los edictos publicados en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de la República, tal como fuera ordenado en autos.

A fs. 52 comparecen FRANCO ROBERTO VEGA, JOSE FELIX VEGA y RAMON VEGA y se allanan a la pretensión formulada por el actor respecto de la presente posesión veinteañal.-

A fs. 57, por no haber comparecido los emplazados, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 135 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. 58. 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. para contestar después de producida la prueba.

Poder Judicial San Luis

A fs. 42 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, y con fecha 10/03/2016 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y con fecha 24/10/16 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la parte actora, conforme al siguiente detalle:

DOCUMENTAL: Se tuvo presente.-

INSTRUMENTAL: Se tuvo presente.-

TESTIMONIALES: Fs.73 y vta Jorge A. Greco; fs. 74 y vta José A. Cid y fs.75 vta Miguel A. Garro.-

INSPECCION OCULAR: No rendida

Con fecha 11/11/2016 se clausura del período de prueba, y se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados o apoderados de las partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.

Con fecha 05/04/2017 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

Con fecha 22/05/2017 el Sr. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Se remita la prueba de expedientes judiciales, conforme el acápite prueba de la demanda, inter suspenda los plazos de conteste, y con fecha 18/09/2017 haciendo uso de la reservada formulada, viene a contestar que analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Ar t . N° 1899 y ss. del Código Civil y Ley N° 14.159 esta Defensoría en interés de los Ausentes no formula objeción legal a la Acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley.

Finalmente con fecha 13/10/2017 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

Poder Judicial San Luis

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, 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 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).

Poder Judicial San Luis

En síntesis, para la procedencia de la posesión veinteañal el actor debe probar lo siguiente: 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.

II) Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por los promovientes, 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.

En el sub judice de los inmuebles que se pretenden usucapir, surge que los mismos se encuentra individualizados como PARCELA A del Plano de Mensura N° 1/73/04, con una superficie de UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (1.992,92 m²) empadronada bajo el número 1264 de la Receptoría Capital, sin inscripción de dominio, y el segundo inmueble PARCELA A del plano de mensura 1/74/04 con una superficie de SIETE HECTAREAS CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS CATORCE DECIMETROS CUADRADOS (7 Has. 4.670,14 m²)

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados con la documentación acreditada en autos (fs 5, fs 12, fs 15 y fs 18/30), los cuales informan que las diferentes parcelas carecen de inscripción de dominio, no afectan tierras fiscales, y dentro de las cuales se identifican a sus colindantes.-

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la acreditación de su no registración catastral han sido acreditados de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás certificados 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

Poder Judicial San Luis

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 al resto de 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 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 “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

Poder Judicial San Luis

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).

Ahora bien, entrando al examen de la prueba rendida en la causa para acreditar los dos elementos esenciales de la prescripción adquisitiva (la posesión y el tiempo), se aprecia que el actor BECERRA MIGUEL ANGEL pretende unir su posesión a la ejercida por quienes lo precedieron en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir, a saber el Sr. VEGA FELIX, sus herederos FRANCO ROBERTO VEGA, JOSE FELIX VEGA, RAMON VEGA y su esposa YOLANDO BARROSO DE VEGA.-

Lo señalado precedentemente genera a los actores la carga procesal de probar no solamente la existencia de actos posesorios realizados por el mismo, sino también la existencia de actos posesorios realizados por sus antecesores, a los efectos de justificar el plazo legal de la usucapición.

En tal sentido, la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas y Laboral N° 2 de la Primera Circunscripción Judicial, en autos “GARAZZINI, JULIO JOSÉ Y OTROS C/ NOGUEZ, ERNESTO Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL”, Expte. N° 39/2000 (R.L. Civil N° 3/2009 de fecha 19 de febrero de 2009), ha expresado que “con el fin de acreditar el tiempo de la posesión exigido en el art. 4015 del Código Civil, los actores han alegado la accesión de su posesión con la de quienes les cedieron sus derechos y acciones sobre las fracciones de inmueble que pretenden usucapir mediante

Poder Judicial San Luis

la presente acción. Ello quiere decir, entonces, que en el proceso pesaba la carga de los actores de demostrar, también, que quienes les cedieron los derechos y acciones de los inmuebles que conforman el objeto de la presente causa, ejercieron la posesión de dicho inmueble en forma continua y *animus domini* (art. 4015, Código Civil). **Obviamente, tanto en el caso de los actuales poseedores (v.g. los actores), como respecto de la posesión anterior alegada por los cedentes, la prueba de tales presupuestos debía cumplir, también, con los recaudos previstos en el art. 24 de la ley 14.159 y ya referidos”** (el resaltado me pertenece).

Pues bien, se advierte en primer lugar que de la sucesión del Sr. FELIX VEGA, la cual tengo a la vista, queda de manifiesto que VEGA al momento de su fallecimiento, vivía en el inmueble en cuestión.-

En segundo lugar las declaraciones testimoniales rendidas en la audiencia, pertenecientes a colegas y vecinos del los inmuebles, coinciden en confirmar la existencia de actos de transmisión de derechos posesorios descritos por los promovientes en su escrito de demanda.

En tal sentido son coincidentes los testimonios de **Jorge A. Greco; José A. Cid y Miguel A. Garro**, en que conocen el inmueble cuando era uno solo, que luego cuando paso la ruta provincial multitrocha San Luis – Los Puquios, el terreno fue dividido en dos parcelas, coinciden en que Miguel Becerra es el propietario, y lo posee desde aproximadamente el año 1997/1998, y que el campo lo compro como parte de un campo que era de mayor extensión, cuando compro él, también compro otra colega y aquí testigo que era Cid y Foncueva, quienes obtuvieron sentencia de posesión favorable.-

Sentado lo anterior, cabe decir que 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”

Poder Judicial San Luis

(AREAN, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, 4ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, p. 365).

A su vez, es de destacar que la mayoría de los testimonios recabados en autos han sido brindados por conocidos del actor, reconociendo todos ellos la realización de actos posesorios no sólo por los actores sino también por quienes los precedieron en la posesión. Se ha señalado al respecto 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).

Finalmente, a lo anterior se suma la prueba documental e instrumental acompañada por la actora al promover la presente acción, consistente en la cesión de derechos hereditarios de los sucesores de VEGA FELIX, y sumado a eso, su prueba instrumental, la que consta de los exptes “CID JOSE ANTONIO - POSESION - FONCUEVA MIGUEL ANGEL – POSESION (ambas con sentencia favorable) y con la sucesión de FELIX VEGA” (todos a la vista), donde no sólo acredita el coincidente análisis sobre la prueba ofrecida y producida, sino que también el animus domini del promoviente.-

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

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 el art. 4015 del Código Civil para tener por operada la prescripción adquisitiva, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por los arts. 68, 163, 377, 386 y

Poder Judicial San Luis

concordantes del C.P.C.C., arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil, 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 veintañal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por el Sr. BECERRA MIGUEL ANGEL, el dominio de los inmuebles individualizados como PARCELA A del Plano de Mensura N° 1/73/04, con una superficie de UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (1.992,92 m²) empadronada bajo el número 1264 de la Receptoría Capital, sin inscripción de dominio, y el segundo inmueble PARCELA A del plano de mensura 1/74/04 con una superficie de SIETE HECTAREAS CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS CATORCE DECIMETROS CUADRADOS (7 Has. 4.670,14 m²).-

2º) IMPONIENDO las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.).

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 (conf. 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.

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.