

EXP 307690/17

"AMAYA RAMON LEOCADIO C/ AMAYA JUAN BONIFACIO Y OTRO S/
POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 80 / 2020.

SAN LUIS, TRECE DE OCTUBRE DE 2020.

VISTOS: Los autos de referencia, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que, con fecha 18/4/2017, se presenta el Sr. RAMÓN LEOCADIO AMAYA D.N.I. N° 5.517.391, con patrocinio letrado, e interpone demanda de usucapión respecto de una fracción de terreno de SETECIENTOS VEINTITRES METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (723,61 m2), ubicada en calle San Martín s/n en localidad de Quines, Partido Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, que no posee inscripción de dominio, individualizada en plano N° 7/223/15, confeccionado por el Agrim. CALVO RICARDO GABRIEL, identificado como Padrón N°260.515 – nomenclatura catastral de origen – circunscripción QUINES – Sección 1 – Mzna. 80 – Parcela 8, solicitando haga lugar a la demanda, declarando que mi mandante ha adquirido su dominio por posesión veinteñal, conforme a las consideraciones de hecho y derecho que a continuación se describen.-

Relata la parte actora que al carecer el inmueble de inscripción dominial, se encuentra empadronado a nombre de Juan Bonifacio Amaya (padre del actor, ya fallecido), por lo que la presente demanda se dirige en contra de sus herederos y/o todas las personas que en forma indeterminada se consideren con derechos sobre el mismo procediéndose a la citación y traslado por el término y bajo apercibimiento de ley, mediante publicación de edictos.-

Se denuncia que los únicos herederos declarados de Juan Bonifacio Amaya son el actor y la señora Juana Victoria Amaya (conforme declaratoria de herederos expedida por Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 4 de la ciudad de San Luis, en auto interlocutorio de setiembre de 2005, cuya copia se adjunta). Por lo tanto la demanda se insta contra JUAN BONIFACIO

AMAYA (titular del padrón catastral) y su heredera JUANA VICTORIA AMAYA.-

Refiere en cuanto a los antecedentes posesiones que las transferencias que cabe mencionar, que la primer transmisión de la que se tiene registro fue realizada el 10 setiembre de 1916 cuando fue cedido a Pablo Fernandez, por donación remuneratoria de servicios, que le hizo la Sociedad de Beneficencia de la localidad de Quines mediante. Una vez fallecido el Señor Fernandez, en el año 1941, el inmueble fue adjudicado a su hijo: Heriberto Fernandez, de acuerdo a hijuela número cinco cuyo primer testimonio se presenta como prueba documental. Allí se describe el inmueble y su origen, también se menciona que el inmueble no se encuentra inscripto en el Registro de Propiedad Inmueble, pero que se encuentra empadronado bajo el N°838 de receptoría Quines. Luego, el 15 de octubre del año 1941 mediante Escritura Pública N° 46 autorizada ante Escribano Nacional Eusebio Moyano, cuyo testimonio original se adjunta como prueba documental, el inmueble fue transferido a Delfín Leal.-

Finalmente, el 27 de noviembre de 1953, mediante Escritura Pública N° 82 autorizada ante Escribano Nacional Marcos Alberto Arce Montiveros, adquiere el inmueble el señor Juan Bonifacio Amaya, padre del actor. Que el 13 de agosto de 1999 mediante escritura pública N° 163 ante Escribana Pública Nélida Ojeda Barrera el Señor Juan Bonifacio Amaya realiza anticipo de herencia por cesión de derechos y acciones. En dicha escritura cede y transfiere a título gratuito y en concepto de ANTICIPO DE HERENCIA a favor de sus hijos: RAMÓN LEOCADIO AMAYA Y JUANA VICTORIA AMAYA todos los derechos y acciones que le corresponden en el inmueble. Allí se describe el inmueble tiene dos viviendas; una ubicada sobre calle 24 de febrero y otra sobre calle San Martín. También se deja constancia que reconoce que del total del inmueble deslindado, el CINCUENTA POR CIENTO (50%) es de propiedad del cedente, y el otro CINCUENTA POR CIENTO (50 %) es de propiedad de sus hijos (por formar parte del acervo hereditario de su difunta madre, fallecida en el año 1990). En esa misma escritura el actor deja constancia, que ha convenido con su hermana (Juana Victoria), lo siguiente: que la vivienda ubicada sobre calle San Martín N°35, con frente al Este, será propiedad exclusiva del mismo, con mas el terreno circundante por los lados

Norte, Oeste y parte del lado Sud. Por lo que pasa a tomar la posesión plena de lo mismo, como único propietario.-

Expresa que la vivienda ubicada sobre calle 24 de febrero, con parte en calle San Marín y parte sobre el oeste, se adjudica en forma definitiva a favor de su hermana Juana Victoria, incluyendo parte del terreno anexo a esta vivienda y que se ubica entre ambas viviendas, con frente sobre calle San Martín. De esta manera ambos hermanos se reparten definitivamente y en partes iguales el terreno que su padre tenía.-

Continúa expresando que en consecuencia, el padrón que abarca toda la propiedad es de 1.425,25 metros cuadrados y cada hermano se adjudica un lote de 720 metros cuadrados.-

Refiere que luego el 5 de diciembre de 2002, fallece el Señor Juan Bonifacio Amaya. El actor abrió juicio de sucesión ab-intestato a fin de obtener la correspondiente declaratoria de herederos, siempre con la intención de regularizar el inmueble sobre el que ejercía la posesión hace tantos años. Es decir que el actor ejerce la posesión desde el año 1999, pero a ello debe sumarse la posesión de su extinto padre (accesión de las posesiones) que venía ejerciéndola desde el año 1953.-

Surge de todos los antecedentes descriptos, mas los testimonios que se agregan que el actor, ha ejercido la posesión animus domini, en forma pública pacífica, de manera ostentable e ininterrumpida por un plazo mucho mayor a lo requerido por la ley, ello por supuesto, teniendo en cuenta que el actor es continuador de la posesión que ejercía el Señor Juan Bonifacio Amaya.-

Por último expone que la publicidad de la posesión se da por el hecho que la misma ha sido ejercida con animus dominis y a la vista de todos los vecinos y colindantes. No ha sido furtiva ni clandestina, lo que se corrobora con las declaraciones testimoniales y demás prueba ofrecida y que se adjunta.-

A todo esto debemos sumarle los incontables actos posesorios llevados a cabo por sobre dicho inmueble, tal como lo habría hecho su dueño al amparo del derecho de propiedad.-

Por último, y en cuento a los actos posesorios, refiere que desde el año 1999, en que falleciera su padre, mi mandante ha estado en la posesión

real y efectiva del inmueble antes descrito, posesión que ya ejerciera su padre desde el año 1953, y luego él mismo continúa hasta la fecha. Hay que destacar que en todo este tiempo nunca ha sido despojado o interrumpido en la posesión pública y pacífica que detenta en forma continuada. Cuando Delfín Leal le vende a Juan Bonifacio Amaya (año 1953) en el inmueble solo existía una precaria construcción de adobe con techo de varas, compuesta por una habitación, un baño exterior, un aljibe, cocina. Había plantas frutales (duraznos, naranjas, mandarinas, peral). Esa construcción se encuentra en la otra mitad del terreno que abarca el padrón, que es la mitad que fue cedida como adelanto de herencia a la hermana de mi mandante.- El Señor Juan Bonifacio adquirió ese terreno con la intención de construir allí la vivienda familiar. Estaba casado con María Eugenia Ochoa, ya habían nacido Juana y Ramón, tenían en ese momento, 7 y 8 años respectivamente.- Juan Bonifacio continuó la construcción, y amplió la casa agregando una habitación y una galería. Unos años más tarde amplía con otro dormitorio y una cocina comedor de ladrillo con techo de vara. Cuando Ramón tiene 17, en el año 1964, años ingresa a las Fuerzas Armadas. Cumplió funciones en Isla Martín García, allí hace el reclutamiento. Luego se recibe de Marinero, ingresando a la carrera de Sub-oficial, y pasa a cumplir funciones en la Escuela Mecánica. Alrededor de los años 70, el Señor Ramón ayuda económicamente a su padre y con un dinero cobrado de sus funciones colocan ladrillo de canto, en la zona se denominan "rafas", alrededor de todas las paredes de adobe de la casa. En el año 1971 el padre de mi mandante amplía nuevamente, construyendo un salón con una cocina comedor, con baño.- Luego, al lado de la construcción de ladrillo antes mencionada, se hizo un baño y un lavadero. Toda esta construcción que se viene describiendo se encuentra en la parte del terreno que le corresponde a Juana Victoria Amaya. En el año 1972 el Señor Juan Bonifacio construye una nueva casa sobre la calle San Martín, siempre con la idea de que su hijo fuera a vivir allí, y dejar la casa paterna para su hija. Esta casa ya se encuentra en la parte del terreno que corresponde a mi mandante. Esa vivienda constaba de: dos dormitorios, un living chico, una cocina comedor, cocina, baño y garaje, todo instalado con sus respectivos servicios, todo de ladrillo y techo de loza. En 1975 mi cliente contrae matrimonio con Liliana Jimenez, en ese momento

residían en Punta Alta, ya que el Señor Amaya cumplía funciones Base Naval Puerto Belgrano. En 1997 vuelven a residir a Quines, en virtud de que luego de 34 años de servicio se retiró de las Fuerzas Armadas, ya tenían un hijo (Christian Nestor Amaya, ya por cumplir 20 años). Ahí comienza mi cliente a ejercer la posesión del inmueble cuya prescripción adquisitiva se persigue. Ellos comienzan personalmente a pagar los impuestos del inmueble y a residir en la casa que ya había construido en el año 1972 su padre, siempre pensando en el regreso de su hijo a su retiro de las fuerzas armadas. En el año 1999, ante su avanzada edad el Señor Juan Bonifacio, realiza la cesión de derechos como adelanto de herencia que se describió en el punto 4 de esta demanda. En el año 2003, el actor empezó a ampliar su casa, realiza un living comedor y un lavadero, siguiendo la misma línea de la casa, de material y techo de loza. En la zona no edificada parquizaron, pusieron plantas, paraísos, siempre verde, rosas. En ese año también cierran con rejas sobre calle San Martín, el resto de los colindantes siempre estuvo separado por tapias de ladrillo construidas en medianera con los vecinos. También en esos años el living, fue reformado como local y desde esa época la Señora Jimenez tiene instalado una venta de mercería, regalaría y librería, que funciona bajo el nombre de fantasía "San Cayetano". Por ese comercio se abona ingresos brutos provincial, monotributo, impuesto comercial, posee habilitación municipal. En el 2012, con un dinero obtenido de la venta de inmueble en Punta Alta, afrontan la construcción de dos departamentos en forma perpendicular a calle San Martín contra el límite del terreno que se estaba ocupando, es decir, que con esta construcción se separa definitivamente el terreno de mi cliente, del de su hermana. Esos departamentos constan de un dormitorio, cocina comedor y baño con todos los servicios instalados, son de ladrillo, techo de loza. También tienen cochera con techo de chapa. Están destinados a alquiler. Actualmente están ocupados y se acompañan los contratos de alquiler y las boletas de luz como prueba documental. La casa cuenta con los siguientes servicios: luz provista por Edesal, agua corriente y teléfono fijo provisto por la Cooperativa de Agua, Teléfono, Sepelio y otros servicios públicos y sociales de Quines Limitada), Direct TV y cloacas provistas por la Municipalidad de Quines. Los departamentos cuentan con luz, agua y cloacas. Todos estos servicios fueron

instalados, contratados y abonados por el actor.-

Ofrece prueba consistente en documental, de reconocimiento judicial, testimonial, confesional, informativa, funda en derecho, y peticiona que en su momento y cumplidos que se encuentren los recaudos procesales se dicte sentencia acogiendo la demanda incoada en todas sus partes.-

Con fecha 23/5/2017 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.-

Con fecha 23/11/2017 se tiene por promovida demanda por posesión veinteñal, 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 la titular catastral JUAN BONIFACIO AMAYA, sus herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de autos para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.C., disponiéndose además para la citación de toda persona que se considere con derecho 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.-

Con fecha 21/12/2017 se presente la heredera denunciada por el actor, la Sra. AMAYA JUANA VICTORIA, y expresa que viene por la presente a notificarse personalmente del decreto de fecha 23 de noviembre de 2017, por el cual se tiene por promovida demanda por POSESION VEINTEAÑAL contra el Sr. JUAN BONIFACIO AMAYA, sus herederos y/o sus sucesores, que en consecuencia, vengo a allanarme a la demanda de autos, sin tener ninguna oposición al respecto.-

Con fecha 20/2/18 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.-

Con fecha 6/3/2019 contesta la demanda el Sr. Defensor de

Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, que en virtud de tratarse de ausentes, carece de instrucciones de los mismos respecto de la presente causa. Hace expresa reserva del derecho conferido por el Art . 356 inc. 1º apart . 2º del C.P.C. para contestar después de producida la prueba, solicitando desde ya que en esa oportunidad se le corra traslado de la misma.-

Con fecha 5/6/2019 se realiza la Audiencia Preliminar de Prueba, en cuyo acto se realiza la apertura a prueba de la causa, y con fecha 08/08/2019 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la promoviente, conforme al siguiente detalle:

DOCUMENTAL: La documental ofrecida se tuvo presente en APP de fecha 03/06/2019.-

RECONOCIMIENTO JUDICIAL: Cumplido en fecha 05/08/2019, OFR 307690/9 (Acumulado).-

INFORMATIVA: *EDESAL; contestación de oficio (digini) de fecha 18/07/2019

*DIRECCIÓN DE CATASTRO Y TIERRAS FISCALES: Contestación de Oficio en fecha 30/07/2019 * MUNICIPALIDAD DE QUINES: contestación de Oficio en fecha 30/07/2019

*COOPERATIVA DE AGUA Y OTROS SERVICIOS PÚBLICOS DE QUINES LIMITADA: contestación de Oficio en fecha 17/07/2019

*DIRECCIÓN PROVINCIAL DE INGRESOS PÚBLICOS: No se produjo.- *JUZGADO CIVIL N° 4: contestación de Oficio de fecha 31/07/2019.-

TESTIMONIAL: Estela Deolinda Castro: desistida en AVC de fecha 08/08/2019 Reynoso Miguel Ángel: desistida en AVC de fecha 08/08/2019 Antonio García: Rendida en AVC de fecha 08/08/2019 Julio Argentino Floriani: Rendida en AVC de fecha 08/08/2019 María Llanos: desistida en AVC de fecha 08/08/2019 Iglesia Ramón: desistida en AVC de fecha 08/08/2019

Con fecha 23/9/2019 se presenta el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, haciendo uso del derecho reservado de responder las afirmaciones contenidas en la demanda después de producida la prueba, conforme lo dispuesto por el art. 356, inc. 1º *in fine* del C.P.C.C., expresa que analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art . N° 1899 y ss. del Código Civil y Ley N° 14.159, no formula objeción legal a la acción interpuesta.-

Finalmente, 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 (arts. 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil), 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).-

En síntesis, para la procedencia de la posesión veinteñal 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 la promoviente, 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 una fracción de terreno de SETECIENTOS VEINTITRES METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (723,61 m²), ubicada en calle San Martín s/n en localidad de Quines, Partido Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, el mismo no posee inscripción de dominio, individualizado en plano N° 7/223/15, confeccionado por el Agrim. CALVO RICARDO GABRIEL, identificado como Padrón N°260.515 – nomenclatura catastral de origen – circunscripción QUINES – Sección 1 – Mzna 80 – Parcela N°8.-

Conforme surge del referido plano de mensura, el inmueble se individualiza como PARCELA 15, perteneciente al Departamento Ayacucho,

Partido de Quines, localidad Quines, ubicado en calle San Martín s/n; compuesto de una parcela de una superficie total de SETECIENTES VEINTITRES METROS CUADRADOS SESENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (723.61 M²), siendo sus medidas y límites: al Norte, limita con Teófilo Sixto Domínguez, conforme consta en el Padrón 260826 de la receptoría Quines y con José Audelmo Lujan conforme consta en el Padrón 260827 de la receptoría Quines, siendo sus medidas Puntos 5-1=21,72 metros; al Oeste, limita con Carlos Alberto Caceres y Oscar Cesar Macias, conforme consta en el Padrón 260.938 de la receptoría Quines, siendo sus medidas los puntos 5-4-3, puntos 5-4= 22,87 metros, puntos 3-4=11,71 metros; al Sur, limita con Juan Bonifacio Amaya, conforme consta en el Padrón 260.515 de la receptoría Quines, siendo sus medidas los puntos 3-2= 22,34 metros; al Este, limita con calle San Martín, siendo sus medidas los puntos 2- 1=31,80 metros.- Todo ello conforme a la mensura practicada por el Agrm. Ricardo Gabriel Calvo (mat. N° 199 C.A.S.L), cuyo plano - que se adjunta – fue aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro con fecha de 26 de febrero de 2016 bajo el N° 7-223-15. Nomenclatura catastral de origen: Circunscripción Quines, Sección 1, manzana 60, parcela 8. El inmueble no posee inscripción dominial.-

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por los Certificados de Registración Catastral y Avalúo Fiscal acompañados adjuntos como documental en autos, lo que fueron expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, la que a su vez informa que el bien en cuestión no afecta inmuebles fiscales de la Provincia de San Luis.-

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de sus titulares catastrales (el inmueble referido carece de inscripción de dominio, como lo informa el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia) 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, 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 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 arrojadas 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*, 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 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).-

La ley considera a la prueba testimonial “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. **Piéñese que un vecino del inmueble cuya usucapión se persigue, puede ratificar que efectivamente el usucapiante vivía en dicho inmueble, así como que en él ha realizado actos posesorios**” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *op. cit.*, p. 648; el resaltado me pertenece).-

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, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, 4ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, p. 371).-

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas tanto por el Sr. Floriani como por el Sr. Garcia, aparte de ser vecinos de la zona, son coincidentes en los dichos del actor, donde expresan que el Sr. Amaya es el poseedor actual del inmueble objeto de la litis y que lo está poseyendo desde el año 1953 aproximadamente, primero su padre y luego el; que dicho inmueble era primeramente propiedad del padre del actor, el que conjuntamente con el actor realizaron todas las mejoras en la propiedad.-

A su vez, las circunstancias descriptas por los referidos testigos son corroboradas mediante la inspección ocular que luce con fecha 15/04/2019, en la que se detallan de manera similar las condiciones del inmueble y los trabajos realizados por el actor, como ser: “*se trata de una vivienda familiar de material cemento y ladrillo, compuesta por dos dormitorios, cocina, comedor, living, cochera para dos autos, deposito, lavadero y patio*”

cerrado. Todo en excelente estado de conservación y con signos de habitabilidad permanente. En el frente de la vivienda funciona una mercería que por el cartel de la entrada se denomina mercería San Cayetano, al lado de esta construcción hay dos departamentos que están alquilados y se componen (según dichos del actor) de un dormitorio, baño y cocina con patio y cochera común”.-

Todas estas actividades atribuidas al actor encuadran dentro de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé el art. 1.928 del Código Civil y Comercial.-

En tal sentido, se ha resuelto 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*, cita N° 10/121).-

Finalmente, a lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por el actor, consistente en las numerosas boletas de pago del impuesto inmobiliario, luz, agua, etc, todas referidas al inmueble objeto de autos. Esta prueba documental referida al pago de tributos constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueño del inmueble.-

Es que “el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, “Heredia de Stagno, María A. y/u otra”, LL Litoral 1998-1, 272; *La Ley Online*, AR/JUR/1073/1995), como sin dudas lo reviste en el *sub judice*, en el que se acredita el pago durante un tiempo más que suficiente.-

Por ultimo se aprecia que el actor AMAYA RAMON LACADIO pretenden unir su posesión a la ejercida por quienes los precedieron en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir, a saber, su padre JUAN BONIFACIO AMAYA.-

Lo señalado precedentemente genera al actor 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 su/s antecesor/es, a los efectos de justificar el plazo legal de la usucapión, para ello encuentro que acredita todos los antecedentes posesorios del inmueble, por ejemplo la primer transmisión de la que se tiene registro fue realizada el 10 setiembre de 1916 cuando fue cedido a Pablo Fernandez, por donación remuneratoria de servicios, que le hizo la Sociedad de Beneficencia de la localidad de Quines mediante. Una vez fallecido el Señor Fernandez, en el año 1941, el inmueble fue adjudicado a su hijo: Heriberto Fernandez, de acuerdo a hijuela número cinco cuyo primer testimonio se presenta como prueba documental. Allí se describe el inmueble y su origen, también se menciona que el inmueble no se encuentra inscripto en el Registro de Propiedad Inmueble, pero que se encuentra empadronado bajo el N°838 de receptoría Quines. Luego, el 15 de octubre del año 1941 mediante Escritura Pública N° 46 autorizada ante Escribano Nacional Eusebio Moyano, cuyo testimonio original se adjunta como prueba documental, el inmueble fue transferido a Delfín Leal. Finalmente, el 27 de noviembre de 1953, mediante Escritura Pública N° 82 autorizada ante Escribano Nacional Marcos Alberto Arce Montiveros, adquiere el inmueble el señor Juan Bonifacio Amaya, padre del actor. Que el 13 de agosto de 1999 mediante escritura pública N° 163 ante Escribana Pública Nélide Ojeda Barrera el Señor Juan Bonifacio Amaya realiza anticipo de herencia por cesión de derechos y acciones. En dicha escritura cede y transfiere a título gratuito y en concepto de ANTICIPO DE HERENCIA a favor de sus hijos: RAMÓN LEOCADIO AMAYA Y JUANA VICTORIA AMAYA todos los derechos y acciones que le corresponden en el inmueble. Todo acreditado en autos con las correspondientes cesiones y/o escrituras.-

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 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. 1.899 y 2.565 del Código Civil y Comercial).-

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la inspección ocular, y la documental incorporada, y la acreditación de la accesión de posesiones 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 el actor 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. 1.899 y 2.565 del Código Civil y Comercial, para tener por operada la prescripción adquisitiva, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.-

Por todo ello,

FALLO: 1º) HACER LUGAR a la demanda de usucapión promovida en autos; en su mérito, DECLARAR ADQUIRIDO por el Sr. RAMÓN LEOCADIO AMAYA D.N.I. N° 5.517.391, el dominio del inmueble ubicado en calle San Martín s/n en localidad de Quines, Partido Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, el mismo no posee inscripción de dominio, individualizado en plano N° 7/223/15, confeccionado por el Agrim. CALVO RICARDO GABRIEL, identificado como Padrón N°260.515 – nomenclatura catastral de origen – circunscripción QUINES – Sección 1 – Mzna 80 – Parcela N° 8, y corresponde a una fracción de terreno de SETECIENTOS VEINTITRES METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (723,61 m2).-

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

3º) DIFERIR 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.-

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

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