

Poder Judicial San Luis

EXP 273356/14

"GUZMAN PEDRO ALEJO C/ ALFREDO GATICA S/ POSESIÓN (ORALIDAD)"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO:CUARENTA Y CINCO.-

VILLA MERCEDES, (San Luis), Cinco de Mayo de 2022.-

AUTOS: "GUZMAN PEDRO ALEJO C/ ALFREDO GATICA S/ POSESIÓN (ORALIDAD)– EXP 273356/14".-

VISTOS: Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** 1) Que a fs. 80/87 de autos se presenta el Sr. PEDRO ALEJO GUZMAN DNI N° 6.818.456 domicilio en real en calle La Loma S/N, localidad de Anchorena, con el patrocinio letrado del Dr. NICOLAS MARTIN SOSA. Constituyen domicilio legal en Gral. Paz 1127, ciudad, y electrónico.

Promueve Demanda de Posesión Veinteñal del inmueble que se describe en el plano que se acompaña N° 9/45/07 (obrante a fs. 10) de fecha 05/10/07 confeccionado por el Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza a solicitud del actor, inscripto en la Dirección de Geodesia y Catastro. Que el inmueble que se pretende usucapir se encuentra ubicado en la localidad de Anchorena, Provincia de San Luis. Inscripto en el registro de la Propiedad al Tomo N° 39 de Pedernera, Folio N° 461, Número 4.709, Padrón N° 81.076, Receptoría Anchorena, teniendo como linderos según la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, en el avalúo acompañado: al norte Calle, al Sur Damaso Pereyra, al Este Petronila Guzmán y al oeste Ventura Suarez. Que tal como surge del informe acompañado como propietario de la presente figura el Sr. ALFREDO GATICA, con

Poder Judicial San Luis

último domicilio conocido en calle 25 de Mayo S/N de la localidad de Anchorena. Que al ser una localidad pequeña en la cual todos se conocen, y según lo por ella manifestado en su CD de fecha 17/09/14 se denuncia como heredera del Sr. Alfredo Gatica a la Sra. PILAR GATICA con domicilio en calle 25 de Mayo S/N de la localidad de Anchorena, San Luis, la que oportunamente deberá presentar la documentación para acreditar lo por ella sostenido. Que el inmueble que se pretende adquirirse se encuentra ubicado en la localidad de ANCHORENA en calle Pública S/N, tiene una superficie de DIECIOCHO HECTAREAS Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO CON CERO SIETE MTS², estando alambrado en partes, con animales dentro del mismo, ya que la ganadería es el medio de vida del actor. Que el inmueble poseído se encuentra pegado y lindero a la propiedad de la madre del actor, por lo que el mismo era usado como continuación de este desde el año 1940. Que dicho inmueble fue comenzado a poseer por el padre del actor el Sr. Alejo Guzmán en el año 1940, el cual a la fecha se encuentra fallecido desde 1960, comenzando a poseer el actor, heredando la posesión que su padre venía ejerciendo. Que en el año 1962 se lo declara heredero según Sentencia Interlocutoria de fecha 10/04/1962, en los autos "GUZMAN ALEJO S/ SUCESORIO" que tramito en el Juzgado Civil 2 de esta ciudad. Que desde el año 1960 el actor no cesa en la realización de actos posesorios tendientes al mantenimiento del mismo, trabajando la tierra, ya sea desmalezando, limpiando y mantenimiento propiamente dicho para la conservación del inmueble; que también desde este año es que viene usufructuando el inmueble, con cría de distintos tipos de animales, a raíz de los años transcurridos junto con su familia fueron

Poder Judicial San Luis

trabajando la tierra mayoritariamente con animales, si bien es cierto que el actor en esta época tenía 13 años era habitual en aquellos tiempos que los menores trabajaren en el campo. Que conforme lo dicho el actor comenzó a poseer como dueño el inmueble desde 1960, año en que fallece su padre, cumpliendo con creces el plazo que exige el Código Civil, que a la fecha sigue poseyendo el inmueble y usufructuando el mismo, siendo su medio de vida y de su familia. En la actualidad en el inmueble se cría ganado, que aclara que el inmueble no posee agua, por lo que los animales beben agua de la casa del actor donde se encuentra la aguada, este queda pasando la propiedad de la Sra. Petronilla Rosenda Díaz de Guzmán, la madre del actor. Entre los inmuebles no hay alambre por lo que los animales pueden dirigirse a la aguada sin mayores problemas. Que aparte de estos claros actos posesorios, el Sr. Guzmán realizó el pago de impuestos, tasas y contribuciones. Que a fin de tramitar la presente acción el actor confecciono el plano N° 9/45/07 de fecha 5/10/07 con intención de usucapir el inmueble en cuestión, inscribiéndolo a su nombre. Describe el cumplimiento de los requisitos legales de la prescripción dando razón de sus dichos. Acompaña prueba documental (fs. 3/79) y ofrece informativa subsidiaria, testimonial, constatación e informativa.-

A fs. 89 se acompaña copia fotocopia certificada del DNI del actor (conforme lo ordenado a fs. 88).-

A fs. 95 contesta vista el Órgano Contralor de Tasas Judiciales.-

A fs. 100/101 obra estudio de antecedentes de titularidad, dominio y condición catastral del inmueble del que surge: El inmueble objeto de prescripción se encuentra ubicado en las

Poder Judicial San Luis

adyacencias de la localidad de Anchorena, calle sin nombre y sin número, dpto. Gobernador Dupuy, provincia de San Luis; inscripto al Tomo 39 de Pedernera; Folio 461 N° 4709 inscripción tercera de fecha 13/05/1916; Padrón N° 81076; siendo el titular Registral el Sr. ALFREDO GATICA, ignorando DNI y domicilio del mismo, pero con conocimiento que a la fecha ha fallecido dejando como heredera a la Sra. PILAR GATICA domiciliada en calle 25 de mayo S/N, Anchorena (S.L.); no pesando sobre el inmueble en cuestión ningún tipo de gravamen, limitación o restricción. En cuanto a la afectación fiscal del inmueble, se transcribe extracto de nota emitida por la Dirección provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 10 de octubre de 2014, la cual dice: "...sobre la base de antecedentes y registros gráficos obrantes en este departamento, referido al pedido de informe del inmueble individualizado en el plano de mensura a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción Adquisitiva N° 9/45/07 del partido Pueyrredón, que involucra al Padrón N° 81076 de recepción Anchorena, ordenado por Pedro Alejo guzmán, confeccionado por agrimensor : Walter Rodrigo Urquiza y registrado provisoriamente 02 de noviembre de 2007. Se informa que no afecta inmuebles fiscales registrados catastralmente a nombre del Estado de la Provincia de San Luis. Para mayor ubicación del terreno se hace conocer que los propietarios colindantes son: DAMASO PEREYRA, al sur PETRONILLA GUZMAN, al este VENTURA SUAREZ, al oeste por lo que se ha podido averiguar no tiene conocimiento del domicilio de esas personas. Se especifican los datos que fueron recolectados: 1) Plano N° 09/45/07 de fecha 02/11/07, por el Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza, mat. 275. 2) Informe de Dominio emitido el día 14 de octubre de 2014. 3) Trámite

Poder Judicial San Luis

Nº 193906 por ante la Dirección provincial de Catastro y Tierras Fiscales. 4) Certificado de Avaluo.-

A fs. 102 obra informe de la Dirección General de Ingresos Públicos- Área Rentas.-

A fs. 103 obra informe catastral de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, Ministerio de Hacienda y Obras Públicas. -

2) A fs. 106 se provee la demanda de posesión veintañal en contra de los titulares dominiales: ALFREDO GÁTICA y GÁTICA Pilar DNI Nº 1.589.757 y/o en contra de los que se consideren con derechos. Se ordena correr traslado de la demanda mediante oficio al Juez de Paz de la localidad de Anchorena. Se ordena la publicación de edictos, la colocación del cartel indicativo de inicio de prescripción adquisitiva y las comunicaciones al Registro de Propiedad Inmueble y la comunicación al Centro de Información Judicial.

A fs. 118 obra Acta del Juez de Paz Lego de la localidad de Arizona de la colocación del cartel indicativo de Prescripción Adquisitiva.

A fs. 124 obra informe del Registro de Propiedad Inmueble. Presentación Número: 27265. Clase de Título: Anotación Marginal. Tomo 195(Ley 3236) de Embargo e Inhibiciones- Folio 162. Número 890- San Luis 29 de diciembre de 2015- Inscripción Provisoria por 180 días, Art 8. Ley V-0124-2004. La medida se anota de forma provisional

A fs. 138 obra acta del juez de paz lego de la localidad de Anchorena, de fecha 21 de marzo de 2016, notificando a la Sra. Pilar Gatica del traslado de la demanda. Asimismo informa que el Sr. Alfredo Gatica se encuentra fallecido hace varios años.

Poder Judicial San Luis

A fs. 157/162 comparece el Dr. GUSTAVO DAVID CORREA, como apoderado de la Sra. PILAR GATICA, CON EL PATROCINIO LETRADO DE LA Dra. NANCY CALZAVARA a contestar demanda, constituyendo domicilio legal y electrónico. Niega los hechos de la demanda. Narra que el Sr. ALFREDO GATICA es abuelo por línea paterna de la Sra. PILAR GATICA. El origen del terreno surge de la venta efectuada por el Gobierno de la Provincia representado en la figura del Intendente Municipal Abel Martinez de la ciudad de Villa Mercedes, en fecha 11 de noviembre de 1911 mediante Escritura Pública N° 4700 a Pablo Salinas, sobre chacra N° 8 de Anchorena, por una superficie total de 36 has., en Inscripción segunda Pablo Salinas vendió a Matilde Salinas- domiciliada en la localidad de Anchorena- la mitad Norte de la Chacra N° 8 por un total de 18 has. Inscripción tercera con fecha 13 de mayo de 1916 se inscribe la venta de Matilde Salinas a ALFREDO GATICA. Inscripción al Tomo 39, Folio 460, N° 4709 del Dpto. Pedernera. Que la familia GATICA es una de las más antiguas de la localidad de Anchorena, que incluso la Sra. Gatica vive en el mismo inmueble- con sus reformas- donde en vida supo habitar su abuelo Alfredo Gatica- ubicado precisamente en calle 25 de Mayo S/N de la localidad de Anchorena. Que el actor nunca realizo acto posesorio alguno. En el caso imprescindible para la supuesta actividad económica con la que dice se gana la vida, tal es el caso que el predio, como bien relata en su propio libelo, no se encuentra alambrado. No tiene internamente en las 18 has delimitación alguna como Potrero o parcela, no cuenta con contención alguna para tener dentro los animales de crianza. Que no hay , porque nunca exteriorizo actividad humana que vislumbren alguna pretensión de tenencia o posesión. Acompaña

Poder Judicial San Luis

prueba documental (fs. 141 a 155) y ofrece instrumental, informativa y testimonial.

A fs. 164 se acompaña copia certificada del DNI de la Sra. Pilar Gatica.

A fs. 172 y vta. consta cédula de notificación de la contestación de la demanda (fecha 21-06-2016).

Mediante ACT 7120988 de fecha 26-4-2017 se dicta medida de no innovar sobre el inmueble sujeto a prescripción adquisitiva a pedida de la demandada.-

Mediante ACT 7241182 de fecha 22-5-2017 presta fianza personal el Sr. Cein José Reinaldo (11.992.807) de 62 años, hijo de la demandada.-

Mediante ACT 7246134 de fecha 23-5-2017 obra constancia de secretaría de cotejo de la documental de la demandada.-

Mediante ESCEXT 8082269 de fecha 22/10/2017 la parte demandada acompaña informe de oficio del Registro de la Propiedad Inmueble con la Inscripción de la Medida de no innovar- Fecha de presentación 10-10-2017 9:44- Datos de Inscripción Tomo 203 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones- Folio 324- Número 426.-

Mediante ACT 9680524 del 1/8/2018 se ordena la publicación de nuevo edicto.-

3) Mediante ACT 10866447 de fecha 7/2/2019 se ordena remisión a Mediación, obrando formulario A de remisión a mediación en ACT 10979696 de fecha 22-2-2019.-

Mediante ACT 11468640 obra oficio del Centro de Mediación Judicial del que surge que se labro acta final sin acuerdo.-

Mediante ACT 11468640 de fecha 6/5/2019 se ordena reanudación de términos (se notifica en fecha 10-5-2019).-

Poder Judicial San Luis

Mediante ACT 11650045 se ordena la apertura a prueba. Se notifica y se fija audiencia preliminar en fecha 29-5-2019

Mediante ACT 11670978 de fecha 27-05-2019 obra constancia de recaratación.-

Mediante ACT 12674223 de fecha 7-10-2019 obra audiencia preliminar. Se provee prueba informativa subsidiaria e informativa.-

Mediante ACT 13084638 de fecha 27-11-2019 se concede en préstamo la documental a la parte demandada. -

Mediante ACT 13158501 De fecha 9/12/2019 se reprograma la audiencia de vista de causa.-

Mediante ACT 13868591 de fecha 28-4-2020 obra informe de Secretaría en relación a la suspensión de términos por pandemia de COVID.

Mediante ACT 13867648 de fecha 28-4-2020 se ordena ampliación del período de prueba (se notifica en fecha 30-4-2020).

Mediante ESCEXT 13947088 de fecha 12/5/2020 ratifica la prueba y pide fijación de las audiencias testimoniales.

Mediante ACT 15033904 de fecha 27/10/2020 se ordena reprogramación de audiencia.

Mediante ACT 238968 de fecha 23/8/2021 obra informe de Secretaría sobre la prueba producida.

Mediante ACT 1763619 de fecha 6/10/2021 se ordena clausura de periodo probatorio y alegatos, obra previo informe del actuario de misma fecha ACT 17643507. Se notifica por cédula a las partes en fecha 13/10/2021.

Mediante ACT 18117429 de fecha 2/12/2021 obra informe del Órgano Contralor de Tasas no formulando objeciones.

Poder Judicial San Luis

Mediante ESCEXT 17832281 de fecha 27/12/2021 obra alegato de la parte actora.

Mediante ACT 18404721 de fecha 4/2/2020 se llama autos para Sentencia y se notifica mediante cédula a las partes en fecha 14-2-2022.

Y CONSIDERANDO: 1.= Atento lo dispuesto en Art 7 CCyC, tal me he pronunciado en autos “TRIOLO JOSE ANTONIO C/ GUIDOTTI RUBEN F. Y OTROS - POSESIÓN VEINTEAÑAL - EXP 116607/9”, al que remito en lo particular en honor a la brevedad (“... la sentencia recurrida en lo que a este punto respecta, remite a los fundamentos dados por ese mismo Tribunal en otra causa ... lo que es absolutamente válido, por razones de economía procesal, práctica que es utilizada por la mayoría de los tribunales, incluso por la Corte Suprema; por lo que no se advierte la falta de fundamentación que aduce el recurrente, debiendo rechazarse el agravio ...”

(Cfr.http://www.jurisprudencia.justiciasanluis.gov.ar/bestandardefallos_more.asp?search_fd4=STJSL-C-066-2009.-), y sin perjuicio de lo establecido en el incipiente Art. 1905 CCyC (usucapión larga) sostiene la Dra. Kemelmajer en su obra “*LA APLICACION DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL A LAS RELACIONES Y SITUACIONES JURIDICAS EXISTENTES*”, 1º ed, R-C, Sta Fe, 2015, p. 161, que “El CCyC ha zanjado la disputa en torno a los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga a favor de la tesis minoritaria que sostiene la no retroactividad de la sentencia (art. 1905)... Si se cumple antes, tratándose de una cuestión debatida en doctrina y jurisprudencia, sería deseable que el juez aplique el criterio de la nueva ley”, en tal dirección, a propósito

Poder Judicial San Luis

de lo dispuesto en Art. 7 CCyC, toda vez el acaecimiento de la cuestión litigiosa bajo la vigencia del Cód.Civ. y el principio de legalidad, este pronunciamiento, lógicamente, será dictado en consecuencia.-

2.= 2.1. Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y pacífica del bien, impone acreditar los recaudos procesales previstos en el Art. 24 Ley 14.159 y las normas de fondo.-

“En el juicio de usucapión, es necesario acreditar los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, debiendo ser suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe tener conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponda los derechos que le han sido desconocidos” (G. A. s. Prescripción adquisitiva /// Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Sala III, Posadas, Misiones; 21-12-1995; Revista Jurídica del Nordeste; RC J 93/05).-

2.2. Es así que entrando en el análisis de la causa surge que la parte demanda, manifiesta que heredó de su padre en representación y así de su abuelo el inmueble cuya posesión se dirime y adjunta la prueba que tengo a la vista para su compulsión por encontrarse reservada en Secretaría, y a la que alude en su memorial de apersonamiento en autos, sin que conste la declaratoria de herederos, y sí, el origen del predio.-

Asimilable al sub lite: *“Toda vez que una persona fue declarada heredera en una sucesión, resulta legitimada para promover la acción reivindicatoria sin necesidad de cumplimentar ningún recaudo, ni siquiera los concernientes a una determinada inscripción registral. Y en línea coincidente se ha fallado que: "el art.*

Poder Judicial San Luis

2505, Código Civil, no impone la inscripción en el Registro de la Propiedad para que quede perfeccionada la adquisición hereditaria, pues ella se ha producido en el mismo momento de la muerte del "de cujus" (arts. 3410 y 3415, Código Civil), ni para hacerla oponible a terceros, ya que dicha transmisión opera respecto de estos últimos también desde el día del fallecimiento. La finalidad de la registración en cuestión se ciñe a dar continuidad a la cadena de transmisiones, por lo que su función está circunscripta a la mera preservación del tracto registral..., de lo que se colige que no es necesaria la inscripción registral a nombre del heredero para instar la acción...". Entonces, se agrega: "...el heredero del propietario que ha perdido la posesión de la cosa -entendida ésta según un concepto amplio que abarcaría la tenencia, es decir el corpus posesorio-, se encuentra legitimado para reivindicar la misma porque tal acción le está concedida en forma expresa por el art. 3450, Código Civil". En esa tónica, se reafirma finalmente que el ejercicio de la acción reivindicatoria se funda en estos casos en la condición que tiene el peticionante de sucesor de su causante, y, como tal, continuador de su personalidad jurídica (arts. 3417, 3418, 3421, Código Civil), máxime cuando, según la norma del art. 3265, Código Civil, la tradición resulta, en tal supuesto, innecesaria. Molteno, José Eduardo vs. Rosi, Bruno Luis y otros s. Reivindicación /// Primera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 25- ago-2015; Rubinzal Online; RC J 7017/15".-

"Cuando el reivindicante es sucesor universal del causante titular registral del inmueble a restituir concatena o une su título al de su antecesor a condición que sea de fecha anterior a la alegada

Poder Judicial San Luis

posesión del adversario ocasional. No hay necesidad de justificar la preexistencia de su posesión puesto que se presume que los reivindicantes de esta clase la obtuvieron, sobre el mismo inmueble, desde la fecha del título prolijamente examinado por el Sr. Juez a quo". Sucesores de María Agustina González de Gallardo vs. González de Hourcade, Dora Esther s. Reivindicación /// Cámara de Apelaciones Sala Civil y Comercial (Sala única hasta el 19/12/2007),

En el caso traído a estudio, adelanto se encuentra acreditada la accesión de posesiones y por el contrario, no así que la demandada reúna corpus y animus necesarios para la oposición a la procedencia de la acción intentada.-

En el código velezano, en el libro cuarto, capítulo III de la sección tercera, se encuentran legisladas las prescripciones denominadas "breve" y "larga". Esta última, que es la veinteñal, está determinada en los arts. 4015 y 4016 y constituye el modo de adquisición y consolidación de la propiedad en favor de quien ha mantenido productiva la tierra acorde con el interés de la sociedad, y la consecuente pérdida del dominio del propietario negligente.-

Del contexto de los citados artículos se infiere que el poseedor del inmueble no necesita para prescribir la propiedad, ni "título", ni "buena fe", "ni puede oponérsele la mala fe en la posesión". Le basta probar su posesión continua durante por lo menos veinte años, sin distinción entre presentes y ausentes, con el "ánimo de tener la cosa para sí". La posesión referida debe satisfacer los principios que la caracterizan en el Cód.Civ., con los alcances que dispone el Art. 2351 y la doctrina y jurisprudencia que lo interpretan. Es decir, que la persona que tiene bajo su poder la cosa debe tener la intención de someterla al ejercicio de un derecho

Poder Judicial San Luis

de propiedad y, a tal efecto, debe reunir los elementos que caracterizan la posesión, cuales son el corpus y el animus. Siendo hábil para la usucapión, pues la misma debe ser a título de propietario, pública y pacífica. “1) *A título de propietario. Debe tratarse de una posesión en sentido técnico...* 2) *Pública. Como la usucapión tienen como resultado la pérdida del dominio por parte del propietario y a favor del usucapiente, es necesario que el primero pueda conocer que otra persona está poseyendo el inmueble, a efectos de adoptar las medidas tendientes a interrumpir el curso de la prescripción...* 3) *Pacífica. De acuerdo con el art. 3959, la prescripción de cosas poseída por fuerza o violencia no comienza sino desde el día en que se hubiese purgado el vicio de la posesión. En general se entiende que se purga el vicio, no cuando de hecho cesa la violencia, sino luego de transcurrido un año, que es el término que tiene el poseedor despojado para ejercer una acción posesoria. Vencido ese plazo, la posesión será pacífica y, consiguientemente, hábil para la usucapión.* 4) *Inequívoca... ella debe surgir de manera clara, cierta, no equívoca, de los hechos alegados por el poseedor (AREÁN, Beatriz, Derechos reales 1, 6a. Ed., Bs. As., Hammurabi, pág. 394). Relacionado con el requisito del tiempo necesario, para que proceda la prescripción, la doctrina señala que la posesión debe ser continua e ininterrumpida. “La continuidad de la posesión se traduce en la realización por parte del poseedor de actos posesorios cumplidos con regularidad, como los haría el verdadero propietario. Como dice Salvat, posesión continua quiere decir una posesión ejercida sin intermitencias ni lagunas. Pero la continuidad no supone un ejercicio de actos incesantes y sin intervalo alguno. En definitiva, mucho influirá la naturaleza de la*

Poder Judicial San Luis

cosa poseída y el tipo de actividad que se cumpla en ella, Así si se trata de un lugar inaccesible durante el invierno, es suficiente que el poseedor haya ejercido actos durante la época del año en que el acceso es posible... La posesión que sirve de base para la prescripción no debe haber sido interrumpida, o sea, no deben haber mediado causales de interrupción natural o civil...En cuanto a la interrupción natural, se produce cuando el poseedor es privado durante un año de la posesión. Para que se opere el efecto interruptivo, no interesa que la desposesión sea obra del propietario o de un tercero -art. 3984, Cód. Civil... La interrupción civil tiene lugar cuando se dan alguno de los tres casos previstos por los arts. 3.986, 3.988, 3.989. La posesión, a diferencia de lo que ocurre con la interrupción natural, no cesa desde el punto de vista material, pero de todas formas, sea que se trate de un reconocimiento por parte del poseedor, o del sometimiento de la cuestión de la propiedad y posesión a juicio de árbitros, o de una demanda entablada por el propietario, pierde virtualidad para seguir sirviendo de soporte a la usucapión.” (AREAN, Beatriz, Juicio de usucapión, 3a. Ed., Bs. As., Hammurabi, 1998, pág.121 a 123).-

“Para obtener la declaración judicial de dominio del inmueble por prescripción veinteañal, el reclamante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Por tanto la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público y pacífico, continuo e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta al actor de conformidad a los principios generales. En esa inteligencia se ha sostenido que dado que la prescripción es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho a la

Poder Judicial San Luis

propiedad de la cosa, incompatible con el que pretende extinguirlo, a él le corresponde probar su existencia de modo indubitable, siguiendo la regla de quien afirma la existencia de una relación jurídica dada debe aportar prueba acabada de los hechos que necesariamente deben concurrir para su nacimiento.” En cuanto a la valoración de la prueba “En el proceso de usucapión la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez y deben considerarse de manera integral, compuesta u global, pero por sobre todas las cosas con mucha prudencia, debido a las trascendentes consecuencias que se derivan para las partes de a la sentencia. Es necesario contar con prueba compuesta 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, pero como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producida, y no de una ponderada en forma aislada.” (KIPER, Claudio M. y OTERO, Mariano C., Prescripción adquisitiva, Mza., Ed. Jur. Cuyo, págs. 309 y 312).-

Las testimoniales ofrecidas por la parte actora, vecinos del inmueble objeto de la litis son coincidentes y apoyan los dichos sostenidos por la demandada. También puede considerarse acreditado que las tasas e impuestos, eran abonados por el actor quien ha acompañado los correspondientes recibos y no existe prueba que lo contradiga (prueba documental reservada en secretaria). Recordemos, en cuanto al pago de los impuestos, que el régimen anterior requería su acreditación durante todo el tiempo necesario para usucapir a su nombre. Este limitaba la posibilidad de

Poder Judicial San Luis

cumplir con el mandato legal y fue atemperado por el Art. 24 inc. c) de la ley 14.159, al establecer que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos, tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. Sigue constituyendo, entonces un insuperable elemento objetivo que exterioriza el animus domini. La prueba que hasta aquí se analiza lleva, en principio, al convencimiento de que efectivamente el actor tenía la posesión (Art. 2351 Cód.Civ.), es decir el inmueble estaba bajo su poder (corpus) y se comportaban como si fuera el dueño (animus domini).-

3.= ingresando al mérito de la prueba *per se*, mediante ESCEXT 6878055 de fecha 13 DE MARZO DE 2017 se agrega acta del Juez de Paz de la localidad de Anchorena DE FECHA 10 DE MARZO DE 2017, de la que surge: “ que el Sr Guzmán manifiesta que los linderos son los indicados en el oficio, con la salvedad que en el norte colindante con la calle pública se encuentra el establecimiento rural “Las Víboras”, del Sr. Duran, parada en la calle pública enfrente el inmueble en cuestión se puede observar a simple vista que esta cerrado con alambre de cinco (5) hilos con poste de maderas, aproximadamente son unos 300 mts de Este a Oeste y sobre los laterales Norte y sur se encuentra cerrado también y son aproximadamente 600 mts, también se observa el cartel indicativo que se esta haciendo Posesión Veinteñal, se observa monte y la vegetación propia del lugar, no se observan construcciones de material, el Actor me manifiesta que en el inmueble tiene en pastoreo más de cuarenta (40) animales vacunos, que se pueden constatar sus dichos en las oficinas de SENASA de la localidad de Arizona (SL). El Actor me manifiesta que el inmueble objeto de la

Poder Judicial San Luis

posesión se encuentra contiguo formando una sola unidad con otro inmueble de su propiedad, nombrándose todo lo descripto "LA LOMA". -

Mediante ACT 13092888 de fecha 27/11/2019 obra acta de constatación de inmueble del Juez de Paz lego de Arizona Sr. Dario Osmar Salinas de la que surge que es atendido por el Sr Pedro Alejo Guzman dando inicia a la medida a las 11 hs encontrándose presentes los abogados autorizados para el diligenciamiento, que procede a constatar el inmueble en cuestión que se encuentra ubicado conforme plano de mensura tenido a la vista, que el inmueble posee mejoras en alambres sobre la calle pública S/N según manifestaciones del Sr. Guzman son 300 mts. De mejoras en esa costa, dando fe de la existencia del alambre y 600 mts de alambre en lindero con Damaso Pereyra y da fe del buen estado del mismo. Manifiesta el Sr. Juez de Paz lego que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, que se visualiza la existencia de ganado. Que al oeste resulta ser lindero Ventura Suarez. Que en el inmueble se visualiza gran actividad de rastros y huellas de ganado, se adjunta material fotográfico.-

Mediante ESCEXT 13403327 de fecha 6/2/2020 con informe de estado de deuda DPIP del inmueble identificado con el número de Receptoría Padrón 04-81076-2 surgiendo que se encuentra pagado desde los años 2014 al 2019. Que al respecto no es necesario que el poseedor acredite el pago de impuestos desde el comienzo de la posesión ni durante un período de veinte años, que es el tiempo requerido para usucapir. Normalmente el pago del primer impuesto no marca el comienzo de la posesión, dado que quien ocupa la cosa y la tiene para sí, por lo regular deja pasar el

Poder Judicial San Luis

tiempo para que su posesión se consolide y en el que no va a ser perturbada para recién después comenzar a pagar tributos. Si los pagos en cuestión se realizaran durante un período razonable, unido a otras probanzas - incluida la testifical (ver ut infra – remito conforme Art 54 Ac 134/18 STJSL) y aún excepcionalmente sólo con la testifical-, alcanzan para llevar al juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido. Asimismo, carece de relevancia que los recibos del pago de impuestos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.- Informe de dominio del Registro de propiedad inmueble, del que surge que el inmueble no posee gravámenes, limitaciones ni restricciones, plano de Mensura en original y copia certificada .-

Es cierto que la Ley 14159, reformada por el decr.-ley 5756/58, establece que a los fines probatorios de la prescripción adquisitiva de la propiedad, deberá ser especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que la graven.-

Que conforme al derecho de fondo la posesión que conduce a la adquisición del dominio, requiere la concurrencia del corpus y del ánimos, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.).-

Mediante DIGIPU 13649727 de fecha 11/3/2020 obra informe de SENASA que específica que debido al sistema de registro que utilizaba la entidad puede brindar información a partir del año 2013 y da cuenta de la existencia de ganado propiedad del actor en el inmueble en cuestión.-

Mediante ACT 13922887 de fecha 27-11-2019 obra informe del juez de Paz de Arizona del que surge la notificación del actor y

Poder Judicial San Luis

de los testigos. Mediante ACT 15169824, 15170196, 15170835 y 15171310 de fecha 1-11-2020 obran audiencias testimoniales de los Sres. Héctor Baigorria, Perotto Juan Carlos, Giménez Mariela y Giménez Rey, respectivamente, siendo contestes en que posee hace más de 70 años, que el inmueble se compone de alambrados, monte y pasto donde hay ganado bovino y equino. Que el inmueble tiene 18 has y queda aproximadamente a 1200mts de la casa de Guzmán. Asimismo manifiestan que nunca han visto a la Sra. Pilar Gatica en el inmueble y que a la misma la conocen del pueblo. Mediante ACT 15497601 de fecha 28712/2020 se tienen por desistidos a los testigos Néstor Fabian Zapata, Ramon Antonio Gómez, Fabio Daniel Honder y Rosario Vega.-

Que las testimoniales producidas son realizadas por personas de conocimiento de la actora y son por su coherencia eficaz para acreditar la realización de actos posesorios (ánimo de dueño), durante un período que excede el requerido por el art. 4015 del C.C.. En la misma dirección, la documental, es eficaz también para acreditar el animus domini para que simultáneamente con el corpus, se acceda a la posesión hábil para adquirir el dominio (art. 24 inc. c) ley 14.159 y art. 2425 inc. 7° del C. C.).-

Se ha acreditado el corpus y animus domini de forma cabal e indubitable, mediante la realización de idónea prueba compuesta llevando a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. *“Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373, Código Civil, y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente.*

Poder Judicial San Luis

Es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del propietario, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos.” Estado Nacional -Ministerio del Interior- vs. Provincia de Buenos Aires s. Usucapición /// Corte Suprema de Justicia de la Nación; 27-09-2005; Rubinzal on line; RC J 2081/05.-

4.= Diferir la regulación de honorarios profesionales Inter exista base firme a sus efectos y se de cumplimiento a lo dispuesto por Art. 26 Ley IV-0910-2014.-

Por lo expuesto y establecido por las normas citadas **RESUELVO:** I) Hacer lugar a la demanda de posesión veinteañal iniciada por SR PEDRO ALEJO GUZMAN, respecto del inmueble objeto de prescripción se encuentra ubicado en las adyacencias de la localidad de Anchorena, calle sin nombre y sin número, dpto. Gobernador Dupuy, provincia de San Luis; inscripto al Tomo 39 de Pedernera; Folio 461 N° 4709 inscripción tercera de fecha 13/05/1916; Padrón N° 81076Líbrese Oficio a sus efectos al Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de San Luis.- II) Costas al actor.- III) Firme que se encuentre la misma, por Secretaría cumplimentese con lo establecido por Art 921 CPCC y Resolución N° 16 STJSL-SA-2014.- IV) Diferir la regulación conforme considerando 4.).- **NOTIFÍQUESE.-**

La presente resolución se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Cynthia Alcaraz Díaz-Juez, en el sistema de Gestión Informático del Poder Judicial de la Provincia de San Luis, conforme lo dispuesto por artículo 9 del Reglamento General del Expediente Electrónico 61/17.-

Poder Judicial San Luis