

# Poder Judicial San Luis

EXP 311985/17

"RODRIGUEZ ALBA C/ CASTILLO ROBERTO CESAR S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

## SENTENCIA DEFINITIVA Nº 231 / 2024.-

SAN LUIS, 14 DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.-

**VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas "**RODRIGUEZ ALBA C/ CASTILLO ROBERTO CESAR S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**" EXP 311985/17, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

**RESULTA:** Que, mediante actuación digital 7732540/17 de fecha 24/8/17 se presenta la Sra. ALBA RODRIGUEZ, D.N.I .Nº 06.374.947, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Dra. Noelia Paez, y de la Dra. Maria Virginia Yañez Pereyra y dice que viene por la presente a iniciar formal demanda por prescripción veinteañal, en contra de ROBERTO CESAR CASTILLO, DNI Nº 04.942.095, con domicilio en calle 9 de julio nº 1846, de esta ciudad de San Luis , solicitando se haga lugar a la demanda instaurada y tenga por adquirido el absoluto dominio del inmueble por prescripción adquisitiva, ordenando la oportunamente la correspondiente inscripción en el registro de la propiedad inmueble a nombre del presentante , mediante oficio judicial, con costas en caso de oposición.-

Refiere que, desde el año 1980 aproximadamente ha poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble descripto en el plano de mensura, el que se corresponde y/o sita en la manzana numero diecinueve (19); el que se designa como parcela 44 -sección 5, (en el plano de mensura, confeccionado por el ingeniero agrimensor Miguel A.

Gandolfo Matricula nº 209- C.A.); que dicha posesión data del año mil novecientos ochenta -1980-, es decir desde hace más de treinta años a la fecha; que sin perjuicio de ello y de la compra que el entonces matrimonio – LOPEZ RODRIGUEZ - hace de la vivienda, desde entonces la posesión ha sido ejercida con ánimo de dueño y en consecuencia se le han realizado las mejoras y/o refacciones atinentes a optimizar la habitabilidad de la misma, es decir realizando las acciones que realiza un propietario liso y llano.- que en este sentido y desde entonces se han abonado la totalidad de los impuestos y servicios que gravan el inmueble, cumpliendo así, con todos los demás requisitos exigidos para la procedencia de esta acción por prescripción adquisitiva.-

Expresa que, así las cosas, y teniendo en cuenta la documentación existente por ante el entonces ministerio de la vivienda cuya primera adjudicación (con escritura) lo fue al ahora demandado, esta parte junto a los vecinos contiguos al inmueble- objeto de la presente acción-, pueden además corroborar con sus testimonios lo expresado en la línea argumentativa de este punto II- HECHOS, atentos ser contestes en afirmar la añeja posesión.-

Efectúa al Punto III descripción del inmueble y dice que, se trata de un inmueble ubicado en: 1º)- dentro del ejido municipal de la Ciudad de San Luis, departamento Pueyrredón, correspondiente al Padrón 35.998-Receptoría Capital, sito en calle Chile 2210.- 2º)- identificación del inmueble, a nivel de la Provincia de San Luis según la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales Nom. Catastral Nº 00-01-02- 05-000019-000044 – Nom Tributaria 12-35998 – Inscripción Cap -9-174-1895.- 3º) además, se agrega plano de mensura a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva, confeccionada por el ingeniero

## Poder Judicial San Luis

agrimensor Miguel A. Gandolfo- Mat. C.A.S.L. nº 209, registrado provisoriamente bajo el nº 1/651/15 de fecha 02 de marzo de 2016.-

Ofrece prueba consistente en documental y testimonial, funda en derecho y formula petitorio.-

Que, en fecha 12/6/18, se tiene por promovida demanda por prescripción adquisitiva, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y conc. del C.P.C.C.), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días al titular registral, Sr. ROBERTO CESAR CASTILLO, sus herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble, para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C., opongan excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse, 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, 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.

Que, mediante actuación digital 22597323/23 de fecha 25/7/23 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.

Que, por decreto de fecha 28 de julio de 2023 se hace efectivo el apercibimiento dispuesto oportunamente en autos DESIGNÁNDOSE al Sr. DEFENSOR OFICIAL DE AUSENTES para que los represente en este proceso, contestando la vista conferida mediante actuación digital de fecha 4/8/23.-

Que, por decreto de fecha 8/8/23 se tiene por contestada vista del Sr. Defensor de Ausentes y se ordena notificar a los colindantes, lo que se

efectiviza mediante constancias de cédulas de notificación diligenciadas según actuaciones digitales todas de fecha 6/9/23.-

Que, por decreto de fecha 19 de diciembre de 2023, se ordena correr vista al Sr. Defensor de Ausentes, y por actuación digital de fecha 5/2/24 contesta que atento a que la parte demandada se encuentra debidamente notificada conforme surge constancias de autos, no habiendo más ausentes o interesados con domicilio incierto citados por edicto, no corresponde la participación de este Ministerio Público, aclarando que la representación es de los ausentes no de los rebeldes.

Que, mediante actuación digital de fecha 27/2/24 obra contestación de oficio al RPI con anotación de litis.-

Que, en fecha 13/3/24, se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

Que, mediante actuación digital de fecha 18/4/24 luce Audiencia de Vista de Causa, y en la misma fecha informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos, conforme al siguiente detalle:

PRUEBA PARTE ACTORA ESC IOL DE FECHA 24/08/2017

DOCUMENTAL: se tuvo presente en actuación de fecha 13/3/2024 (apertura a prueba).-

CONSTATACION (art 918 del CPCC): Obra en Ac. N° 23360511- 23370408 de fecha 24/10/2023.-

TESTIMONIAL:

LUCERO MYRIAM BETARIZ DNI N° 17911118: compareció a prestar declaración testimonial en AVC de fecha 18/04/2024.-

ANDRADA ALSIDA AMILCE EMILCE, DNI N° 6.079.873: compareció a prestar declaración testimonial en AVC de fecha 18/04/2024.-

PANGUE FUENTES JUDITH DEL PILAR DNI N° 93.009.272: compareció a

## Poder Judicial San Luis

prestar declaración testimonial en AVC de fecha 18/04/2024.-

OROZCO SONIA ALBA DNI N° 21823572: compareció a prestar declaración testimonial en AVC de fecha 18/04/2024.-

Que, en fecha 9/5/24, se dispone la 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.

Que, en fecha 29/5/24, se tienen presentes los alegatos presentados por la parte actora.

Se cumplieron las vistas al O.C.T.J. y Colegio de Abogados y Procuradores de la ciudad de San Luis, cuyas contestaciones obran en fecha 22/7/24 y 30/7/24, respectivamente.

Finalmente, en fecha 1/8/24, 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 DECASO, Rubén Héctor, Código Civil de la República Argentina explicado, 1<sup>a</sup>ed., Rubinzel-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).-

A los fines de la procedencia de la posesión veinteñal prevista en nuestra legislación de fondo, y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos

exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre otros).-

En tal sentido, se ha afirmado que “*en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están 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.-

Que se advierte en autos que la parte demandada no ha contestado

## Poder Judicial San Luis

la demanda promovida en su contra, a pesar de encontrarse debidamente notificados todos los demandados conforme surge de las constancias obrantes en actuación digital 22271174/23 de fecha 6/6/23.-

Cabe recordar que frente a esta situación, el art. 356, inc. 1º del C.P.C.C. dispone que el silencio del demandado podrá “*estimarse como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran. En cuanto a los documentos se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso.*”.-

Al respecto, se ha afirmado que “*la grave omisión procesal de no contestar la demanda, acarrea la sanción de tener por reconocidos los hechos pertinentes y lícitos invocados en el escrito inicial y la autenticidad de la documentación acompañada*” (CNApel.Com., sala C, 28/02/1992, “Banco de Crédito Liniers S.A. c/ Chaul, Miguel y otro”, LL 1992-C, 137; DJ 1992-2, 150).-

En igual sentido, se ha resuelto que “*la falta de contestación de la demanda implica un reconocimiento de los hechos expuestos en el escrito inicial y crea una presunción de verdad de los sucesos afirmados por el accionante, máxime si es el propio recurrente quien ha reconocido que ante la falta de contestación de la demanda la prueba documental acompañada quedó reconocida por imperio de lo dispuesto por el art. 356 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*” (CNApel.Civ., sala D, 13/09/2002, “J. Grosso S.A. c/ Celasco Aranda, Eduardo L.”, DJ 2003-1, 18; La Ley Online, AR/JUR/531/2002).-

Por otra parte, debe tenerse presente que la falta de contestación de la demanda guarda con la rebeldía “*sustanciales analogías en lo que atañe a la apreciación de los hechos, ya que tanto una como otra constituyen fundamento de una presunción simple o judicial, de modo que*

*incumbe exclusivamente al juez, en oportunidad de dictar sentencia, y atendiendo a la naturaleza del proceso y a los elementos de convicción que de él surjan, establecer si el silencio del demandado es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión deducida por el actor; de allí que, para arribar a una conclusión positiva sobre este último aspecto, la presunción desfavorable que engendra el silencio derivado de la falta de contestación a la demanda debe ser corroborada por la prueba producida por el actor y por la falta de prueba en contrario producida por el demandado, operando esta última actitud como elemento tendiente a fortalecer la fundabilidad de la pretensión”* (PALACIO, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, 2<sup>a</sup> ed. actualizada, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011, t. VI, ps. 134-135; el resaltado me pertenece).-

Pues bien, sentado lo anterior, en tanto el demandado se abstuvo de contestar la demanda, y de conformidad con el sistema instituido por el ordenamiento procesal, su silencio permite tener por reconocidos los hechos alegados por la parte actora.-

Asimismo, se advierte que la promoviente ha reforzado la presunción que emana del art. 356, inc. 1º del C.P.C.C., con el aporte de prueba que da cuenta de su versión de los hechos.-

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 determinarla admisibilidad o no de la pretensión deducida.-

En el sub judice del inmueble que se pretende usucapir, surge que el mismo se encuentra debidamente individualizado como correspondiente al Padrón 35.998- Receptoría Capital, sito en calle Chile 2210, según la

## Poder Judicial San Luis

Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales Nom. Catastral Nº 00-01-02- 05-000019-000044 – Nom Tributaria 12-35998 e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 9 Folio 174 N° 1895, y cuyas medidas se reflejan en el plano acompañado 1/651/15 de fecha 02 de marzo de 2016 confeccionado por el Agrimensor Miguel A. Gandolfo, cubriendo una superficie total de doscientos noventa y nueve con ochenta y ocho metros cuadrados (299,88 m<sup>2</sup>), con los siguientes límites: por el **Norte** PARCELA 45 NORBERTO ARMANDO AVILA PD. 35.999-REC CAPITAL PL 3462; por el **Sur** PARCELA 43 EMANUEL GUTIERREZ FRESE PD. 35.997-REC CAPITAL PL 3462; al **Este** PARCELA 42 SANDRA MONICA LUCERO PD. 35.996-REC CAPITAL PL 3462; por el **Oeste** CALLE CHILE.-

Los datos catastrales y registrales del inmueble objeto de la litis y los dichos vertidos por la parte actora son corroborados con la documentación adjunta en escrito digital inicial de fecha 24/8/17, informe de dominio, informe catastral, certificado de avalúo fiscal e informe de la Dirección Prov. de Catastro del que surge que NO AFECTA BIENES DEL FISCO PROVINCIAL e informe Catastral del Padrón Nº 12-35998 de la Receptoría Capital del que surgen además los colindantes, los que obran como adjuntos de actuación digital mencionada, señalando que figura a nombre del accionado CASTILLO ROBERTO CESAR FISICA SIN DOC.-

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la inscripción de dominio, han sido acreditados de manera indubitable, mediante PLANO DE MENSURA 1/651/15 adjuntado en la actuación digital mencionada 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, que se encuentran reservados en Secretaría, 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 el fin de acreditar el tiempo de la posesión exigido por el Código Civil y Comercial, la actora ha alegado que su posesión se inició en el año 1980, sobre el inmueble que pretenden usucapir mediante la presente acción.-

Ello quiere decir, entonces, que en el proceso pesa la carga de la actora de demostrar, lo que se acredita con la documental acompañada que da cuenta de la posesión aludida.-

En el caso de la accionante, la prueba de su posesión ha quedado instrumentada, según surge de la prueba documental ofrecida consistente en la que se detalló *ut supra* (originales reservados en Secretaría y digitalizados mediante actuación 7732540/17 de fecha 24/8/17).-

En efecto, la prueba traída a la causa, la constituye toda la ofrecida por la actora, coincidiendo con el relato de los hechos y estando legitimada para iniciar el presente proceso.-

IV) 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*

## Poder Judicial San Luis

*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, 3<sup>a</sup> 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*” (C2<sup>a</sup>Apel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, Abeledo Perrot Online, cita Nº33/6698).-

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. 2<sup>a</sup> 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, 6<sup>a</sup> ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319) [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*” (AREAN, Beatriz A., op. cit., p. 371).-

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas en autos, pertenecientes a vecinas y conocidas de la actora, son coincidentes en cuanto a que la actora ha ejercido la posesión sobre el inmueble objeto de la litis desde antaño y que en la actualidad se prolonga, así como el carácter y modo con el que se ha comportado desde hace más de veinte años, indicando que excede notablemente el plazo exigido legalmente, todas coinciden además sobre la ubicación, descripción y mejoras del mismo por ser todas vecinas y conocidas desde hace más de veinte años, lo que puede corroborarse con los testimonios rendidos en Audiencia de Vista de Causa de fecha de fecha 18/4/24.-

Al respecto declaró la Sra. LUCERO MYRIAM BETARIZ, quien dice haber sido vecina de la actora, hasta el año 1998 en el que se muda, dice que fue muy amiga de su madre, que se crió con sus hijos, a los que además cuidó a los hijos de aquella, dice que le consta que hace más de veinte años que la actora ocupa la propiedad, pues dice que ella llegó al lugar cuando tenía tres (3) años y ahora tiene cincuenta y ocho (58), y que siempre fueron vecinos muy allegados, describe a los colindantes y dice que la posesión siempre fue pública, pacífica e ininterrumpida, que era una

## Poder Judicial San Luis

casa de barrio pero que a lo largo de los años le fue haciendo mejoras, ampliaciones como medianeras y otros ambientes y que le consta que la actora vive efectivamente en la casa, ya que suele pasar por allí y la ve poniéndose a charlar con ella.-

En tanto que la Sra. OROZCO SILVIA ALBA testimonió que es conocida de la actora y vivió a la vuelta de la casa de la actora hasta que le dieron su casa, volviendo a saber de ella cuando comenzó a trabajar con la hija, dice que sabe que la actora vive allí hace más de treinta (30) años desde que ella llegó al barrio donde le habían dado una pieza hasta que le dieron casa, refiere que la posesión siempre fue pública, pacífica e ininterrumpida, describe las mejoras que le hizo a la propiedad, como ampliarla hacia adelante con la cochera y que siempre vivió allí. Manifiesta que para ella la única dueña de la propiedad es la actora.-

Mientras que PANGUE FUENTES JUDITH DEL PILAR refiere conocer a la actora por haber sido vecina de la misma, dice que le consta que hace más de veinte (20) años que la promoviente llegó a la propiedad habitándola con su marido e hijos y que le hizo mejoras (arreglos) y ampliaciones, dice que ella lo sabe por haber vivido en frente, describe las colindantes pero no recuerda los nombres por ser inquilinos en diversas oportunidades alrededor de sus trece o catorce años, dice que la posesión ha sido publica, pacífica e ininterrumpida, que toda la familia vivió ahí siendo gente educada y tranquila, en relación a las mejoras dice que vio que arreglaban el techo, pusieron pisos y placas alrededor del 2021/2022, dice que le consta que la actora habita actualmente la propiedad.-

Por último surge testimonio de la Sra. ANDRADA ALSIDA AMILCE EMILCE, quien dice que conoce a la actora a la que conoce como Chari por ser vecina de su hermana, refiere que cuando él se mudó allí entre los años

1972/1973, y siempre la vio a lo largo de estos años cuando iba a ver a su hermana y ella vive a tres (3) cuadras hacia el norte, si bien no la frecuenta se llega a la casa cuando la ve, describe los colindantes y dice que a la izquierda del inmueble que habita la actora vive su hermana Andrada de Ávila y a la derecha supo ser un señor que no conoció y que vendió la propiedad, refiere que la posesión de la actora ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, dice que la actora nunca tuvo problemas con nadie y que la conoce la gente, describe las mejoras por haber entrado a la casa, sobre todo el cerramiento de adelante con rejas, en la cocina y para el lado izquierdo hizo una habitación, dice que le consta que la actora vive actualmente en la propiedad y lo hace desde hace aproximadamente cincuenta (50) años.-

En el marco propuesto, se ha dicho: "**§ 98. LA PRUEBA DE TESTIGOS** ... *La posesión se exterioriza y se hace pública por hechos y actitudes del hombre con relación a la cosa. Ante tal realidad, la testimonial será siempre la más relevante de las pruebas. Así se ha pronunciado la doctrina jurisprudencial en numerosos fallos: "En el proceso de usucapión la prueba testifical es, por lo común, la más importante y convincente, porque se trata de acreditar hechos materiales, pero la ley, con justificada desconfianza, ha querido que los testimonios sean completados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes. Se ha pensado así que a lo largo de treinta años, 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 de haber quedado rastros de la misma en algo más que en la memoria de los testigos"*<sup>317</sup>. Aunque en este fallo se da por supuesto que siempre podrá el usucapiente aportar otra prueba sin

## Poder Judicial San Luis

mayores dificultades, se señala la relevancia de la testimonial. En el mismo sentido, se ha resuelto que "La prueba testimonial, que será por lo común la más sustancial y de mayor importancia en los juicios de usucapión, no debe ser, conforme a la ley, la única aportada, debiendo integrarse por evidencias de otro tipo, sin que sea necesario que versen sobre actos cumplidos a lo largo de veinte años"<sup>318</sup>.

*Se advierte en estos fallos que el apego a la norma, que impide fundar sólo en la testimonial la sentencia, no impide poner de manifiesto que ésta sigue siendo decisiva, como cuando se sostiene que "No es dable en absoluto restar eficacia probatoria a los testimonios de los testigos, cuyo examen debe efectuarse en con junto, máxime si uno de ellos ha alquilado al actor el inmueble que pretende usucapir.* 319. Así también se ha resuelto que "La prueba testifical sigue siendo en el juicio de usucapión de valor preponderante"<sup>320</sup>, y se ha reconocido, asimismo, la dificultad de probar por otros medios los actos posesorios: "Si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquella seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar.-

*La extrema exigencia en cuanto a la valoración de las declaraciones testimoniales, particularmente en lo que se refiere a fechas, considerando el extenso tiempo que requiere la usucapión, podría llevar a la descalificación de esa clase de instrumento probatorio. La jurisprudencia ha desecharo exigencias estrictas y así se ha resuelto que "Si al apreciar la prueba testimonial el tribunal la descalificó por considerar que si bien se acreditó la realización de mejoras por el actor, no ocurrió lo mismo en cuanto a la fecha en que fueron efectuadas, incurrió en absurdo, ya que no se puede exigir razonablemente que los testigos -teniendo en cuenta el*

*lapso que deben abarcar sus recuerdos- proporcionen referencias cronológicas concretas y precisas, bastando que del contexto de las respectivas declaraciones resulte la certeza de que el comportamiento del pretendiente, sugestivo de un ánimo de dueño, cubrió el término legalmente señalado" 321.*

*Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, construcciones, habitación, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. Es fácil sostener, desde un escritorio, la necesidad de la prueba compuesta...*

*La prueba de testigos, en síntesis, es a menudo –sustancialmente– la única posible, y es siempre la más importante en la prescripción adquisitiva. Por lo mismo que tiene esa importancia debe ser analizada por los jueces cuidadosamente"322.."* [el resultado me pertenece] (El proceso de USUCAPIÓN, Pedro León Tinti, 6<sup>a</sup> edición actualizada y ampliada, ALVERONI EDICIONES pgs. 262 y ss).-

De todo lo que puede colegirse que las declaraciones testimoniales vertidas en autos no se limitan a expresar generalidades ni omitieron narraciones concretas sobre actos posesorios determinados, pues han visto actos concretos de la usucapiente ubicándolos en periodos determinados de tiempo, resultando ampliamente convincentes.-

A su vez, las circunstancias descriptas, tanto por la actora en la demanda, como en la documental acompañada y por los referidos testigos, son corroboradas mediante la constatación realizada mediante Oficial de Justicia (MAN 311985/2 en actuación digital de fecha 24/10/23) en la que obra acta y fotos, en las que se observa el cerramiento, las construcciones, las mejoras y conservación del inmueble encuadrando dentro de uno de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé la ley.-

## Poder Judicial San Luis

En particular, la prueba documental acompañada por la parte actora al promover la presente acción, consistente únicamente en un libre deuda emanado de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Rentas expedido de fecha 10 de marzo de 2016 -encontrándose a nombre del titular registral e impositivo - desde el año 2010 al 2016 detallando pagos en fecha 5/3/2010; 25/2/2011; 28/2/2012; 24/5/2013; 10/03/2014; 29/4/2015 y 29/29/2/16 **no reflejan pago un regular, histórico y periódico.-**

Sin embargo, la acreditación del pago de los impuestos no constituye un requisito fundamental para la procedencia de la acción, pues no puede resultar decisivo para el éxito de la demanda como así tampoco para su fracaso, ya que la actora ha logrado probar la posesión que invoca por otros medios documentales acompañados que no han sido desconocidos por el demandado, quien no se ha avenido al proceso.-

Así se ha expresado: "*El pago de los impuestos tiene un valor meramente complementario de otras probanzas a los fines de acreditar los actos posesorios*". Fernández Santos, Diego Alejandro s. Medidas preparatorias en juicio de usucapión /// CCC 2<sup>a</sup>, Córdoba, Córdoba; 04/04/2023; Rubinzel Online; RC J 1227/23.-

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la constatación, y 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 parte actora y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, desde el año 1.980, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos, a través de una ocupación pacífica, real y pública exteriorizada en la realización de los actos

definidos en el art. 1928 del Código Civil y con el ánimo de someterla a derecho de propiedad (art. 1909 del Código Civil).-

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueña, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mayor a los veinte años que exige la ley, para tener por operada la prescripción adquisitiva, corresponde hacer 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 el dominio a nombre de **ALBA RODRIGUEZ (D.N.I. Nº 06.374.947)**, del inmueble ubicado en calle Chile Nº 2210 de esta Ciudad de San Luis, designado como Parcela "48" en el Plano de Mensura Nº 1/651/15 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Miguel A. Gandolfo, en fecha 17 de noviembre del 2.015, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 2 de Marzo de 2016; con las siguientes medidas, superficies y linderos a saber: MEDIDAS: al Norte del punto 1-2 mide 30 metros, al Este: del punto 2-3: 10m; al Sur, puntos 3-4: mide 30m; y, al Oeste del punto 4-5: 10m, todo lo cual cubre una superficie total de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS OCHENTA Y DOS DECIMENTROS CUADRADOS (299,82 m<sup>2</sup>) y LINDANDO al NORTE con: Norberto Armando Ayala Pad. 35999 Rec. Capital- Parc. 45 Pl. 3462; al SUR con Luis Emanuel Gutiérrez Frese (Padrón 35997- Receptoría Capital-Parcela 43- Pl 3462); al ESTE con Sandra Mónica Lucero (Padrón 35996- Receptoría Capital- Parc. 42 Pl. 3462), y al OESTE con frente a calle Chile, todo según el mencionado plano. Nomenclatura Catastral: Circunscripción de la Ciudad de San Luis, Sección 5, Manzana 19, Parcela 44 y Nomenclador Tributario (Padrón) Nº 35.998 de la Receptoría Capital e **inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 9**

# Poder Judicial San Luis

**Folio 174 N° 1895.-**

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 intervenientes, 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.-**

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. VALERIA C. BENAVIDEZ, JUEZA DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 3, NO SIENDO NECESARIA LA FIRMA MANUSCRITA.- Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/17, art. 9 STJSL.