

EXP 322392/18

**“MUÑOZ JUAN CANDIDO, LUCERO MUÑOZ JOSE LUIS Y OTROS S/  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”**

**AUTO INTERLOCUTORIO N° 163 / 2025.**

**SAN LUIS, 27 DE MAYO DE DOS MIL VEINTICINCO.**

**VISTOS:** Los autos de referencia traídos a mi despacho para complementar sentencia, articulado escrito de fecha 8/4/2025;

**Y CONSIDERANDO:** Que, comparece la Dra. LUCIANA A. SOLOA en el carácter de apoderada del Sr. JUAN CÁNDIDO MUÑOZ y manifiesta: que ante las respuestas acompañadas del Registro de la Propiedad Inmueble, solicita se añadas los datos requeridos, integrando la sentencia recaída en estos actuados a efectos de hacerlos constar, oportunamente, en el testimonio y oficio pertinente.

Así en Oficio N°25020676/24, textualmente se lee: “Hacer constar el número de Cuil o Cuit de los adquirentes en Testimonio judicial, Oficio y Sentencia definitiva, según Disposición Técnico Registral N° 3-D.G.R.P.I.-2.015.-Rubro 6.2 y Disposición Técnico Registral N° 007-O.R.P.I.-2.006, Articulo 2.- -Hacer constar medidas y linderos según plano de mensura en Testimonio judicial, Oficio y Sentencia definitiva, según Disposición Técnico Registral N° 007-O.R.P.I.-2.006, Articulo 2.- -Hacer constar en minuta catastral el número de parcela según plano de mensura”.

A su vez, en Manda N° 26493701/24, se hizo saber: “Subsiste Observación: Hacer constar las medidas según plano de mensura en Testimonio judicial, Oficio y Sentencia definitiva, según Disposición Técnico Registral N° 007-O.R.P.I.-2.006, Articulo 2.”

Ahora bien, en los presentes ha recaído sentencia definitiva que ha pasado en autoridad de cosa juzgada, sin perjuicio de ello, se advierte, en atención a las contestaciones remitidas por el Registro de la Propiedad Inmueble que a efectos de proceder a su ejecución se exige una serie de datos que deben estar consignados en ella, por lo cual, sin importar una modificación de la decisión, se procederá a su integración conforme constancias obrantes en autos.

Por ello, en ejercicio de las facultades previstas en el art. 34 inc. 5 b) del C.P.C., **RESUELVO:**

I) INTEGRAR punto I) del fallo contenido en sentencia definitiva de fecha 7/6/2023, donde dice: “HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida en autos; en su mérito, DECLARAR ADQUIRIDO por JUAN CANDIDO MUÑOZ (D.N.I. N° 6.796.146), GREGORIA ANGELICA MUÑOZ (D.N.I. N° 0.828.984) y PAULINA MUÑOZ (D.N.I. N° 2474278), el dominio del inmueble rural denominado “San Antonio”, ubicado en Departamento Juan Martín de Pueyrredón, partido de El Tala, provincia de San Luis, conforme Plano de Mensura N° 1/149/17 confeccionado por el Ing. Agrimensor Mauricio T. Aguil, con fecha de registración provisoria por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales del 13/9/2.017, designado como Parcela N° 1, con una superficie de 270ha 456m2, con linderos al Norte: Juan Daniel Galdeano y Antonio Galdeano, al Sur: Marta Flores de Sosa, camino vecinal, Amado Quiroga y Agustín Ortiz, al Este: Jorge Marcelo Ortiz y al Oeste: Guillermo Valentino; empadronado bajo los números 35,1457, 342 y 343 de la Receptoría Charlone (28), y carece de Inscripción registral” se deberá leer: “HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida en autos; en su mérito, DECLARAR ADQUIRIDO por JUAN CANDIDO MUÑOZ (D.N.I. N° 6.796.145) CUIL N° 20- 06796145-6, GREGORIA ANGELICA MUÑOZ (D.N.I. N° 0.828.984) CUIL 27-00828984-6 y PAULINA MUÑOZ (D.N.I. N° 2474278 CUIL 23-02474278 4, el dominio del inmueble rural denominado “San Antonio”, ubicado en Departamento Juan Martín de Pueyrredón, partido de El Tala, provincia de San Luis, conforme Plano de Mensura N° 1/149/17 confeccionado por el Ing. Agrimensor Mauricio T. Aguil, con fecha de registración provisoria por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales del 13/9/2.017, designado como Parcela N° 1 con una superficie de 270ha 456m2 que afecta los padrones N°35, N°1.457, N°343 Y N°343 de la Receptoría Charlone que posee las siguientes medidas: A partir del punto “1” y en dirección OESTE a ESTE, hasta el punto “2”, (1.306,65 m); desde el punto “2” y en dirección SURESTE hasta el punto “3”, (1.442,63 m); desde el punto “3” y en dirección hacia el ESTE, hasta el punto “4”, (758,05m); desde el punto “4” y en dirección SURESTE hasta el punto “5”, (218,31m); desde el punto “5” y en dirección SURESTE hasta el punto

“6”, (1.799,97m); desde el punto “6” y en dirección OESTE hasta el punto “7”, (192,98m); desde el punto “7” y en dirección NOROESTE hasta el punto “8”, (1.590,14m.); desde el punto “8” y en dirección OESTE hasta el punto “9”, (2.034,67m.); y desde el punto “9” y en dirección NOROESTE hasta el punto “1”, (1.716,59m.) y Linderos, al NORTE con: Juan Daniel Galdeano y Antonio Galdeano, Parcela nº 8, padrón 1.030.915-Recep. Charlone, del plano 1/717/16; al SUR con: camino vecinal, con Amado Quiroga (Padrón nº 188 Charlone) y con Marta Justina Flores de Sosa (padrón nº 2791 Charlone, planos nº 1/10/03 y 1/160/95; al ESTE con: Juan Candido Muñoz, Marcelo Rufo Muñoz, Gregoria Angelica Muñoz de Lucero y Paulina Muñoz de Ragni (Parcela 20, padrón 956.260-Recep. Charlone, del plano 1/300/08, Parcela 21, padrón 956.263-Recep. Charlone, del plano 1/300/08 Y Climaco Eduardo Muñoz padrón 1.357 Recep. Capital Y 343 -Recep. Charlone, de los plano 1/302/08); al OESTE con: Segundo Omar Melian, Maria Bejamina Molina y Dina Mirta Melian de Valentino (Padron Nº 2837, Charlone, plano nº 1/42/03, parcela 1) y con padrón nº 2838 Charlone, plano nº 1/24/03 parcela II; sin inscripción de dominio.”

**II)** Téngase al presente como parte integrante de la mencionada Actuación.

**REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE.**

Suscripto digitalmente por la Dra. VALERIA BENAVIDEZ, Juez a cargo del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 3.-

#EXP\_ORG\_ACT#

\*#ACT\_COD\_BAR#\*

EXP 322392/18

"MUÑOZ JUAN CANDIDO, LUCERO MUÑOZ JOSE LUIS Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

**AUTO INTERLOCUTORIO N°338/2023.**

**SAN LUIS, 28 DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRES.**

**VISTOS:** Los autos de referencia, traídos a mi despacho para resolver aclaratoria, articulado mediante escrito de fecha 2/8/2023;

**Y CONSIDERANDO:** Que, se presenta la Dra. LUCIANA SOLOA y solicita aclaratoria respecto de la sentencia recaída en autos, atento haberse incurrido en error al consignarse el documento de identidad de la parte actora.

Ahora bien, procediendo al análisis de estos actuados, en atención a las constancias obrantes, se advierte, que le asiste razón, por lo que en observancia a lo establecido en el art. 166 inc. 1 del C.P.C., **RESUELVO:**

I) ACLARAR sentencia N°89/2023 recaída en fecha 7/6/2023, dónde se lee "... DECLARAR ADQUIRIDO por JUAN CANDIDO MUÑOZ (D.N.I. N°6.796.146)" debe leerse "...DECLARAR ADQUIRIDO por JUAN CANDIDO MUÑOZ (D.N.I. N°6.796.145)"

II) El presente es parte integrante de la mencionada actuación.

**NOTIFÍQUESE. REGÍSTRESE.**

Suscripto digitalmente por la Dra. VALERIA BENAVIDEZ, Jueza a cargo del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N°3.-

# *Poder Judicial San Luis*

EXP 322392/18

**“MUÑOZ JUAN CANDIDO, LUCERO MUÑOZ JOSE LUIS Y OTROS  
s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”**

## **SENTENCIA DEFINITIVA N° 89 / 2.023.**

San Luis, 7 de junio de dos mil veintitrés.

**VISTOS:** los autos de referencia, pasados a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

**RESULTA:** Que, en DEMIOL N° 9187039/18, se presentan los Sres. JUAN CANDIDO MUÑOZ DNI N° 6.796.146, la Sra. GREGORIA ANGELICA MUÑOZ DNI N° 0.828.984 y el Sr. JOSE LUIS LUCERO MUÑOZ en representación de la Sra. PAULINA MUÑOZ DNI N° 2.474.278, con patrocinio letrado, y promueven demanda de prescripción adquisitiva en contra de los herederos y/o sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble rural denominado “San Antonio”, ubicado en Departamento Juan Martin de Pueyrredón, partido de El Tala, Provincia de San Luis, conforme Plano de Mensura N° 1/149/17, registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, designándose como Parcela N° 1, cuya superficie total es de 270 ha 456 m<sup>2</sup> y se encuentra empadronado bajo los números 35,1457, 342 y 343 Receptoría Charlone (28), sin Inscripción registral.

Relatan, que sus padres Escudero de Muñoz Ramona Angélica y Cándido Muñoz, compraron el inmueble, pero desconocen la época exacta, ya que han vivido en él desde sus nacimientos. En efecto, el acta de nacimiento del Sr. Muñoz Juan Cándido, refiere que nació el 8 de marzo de 1.937, en el campo denominado “El Sauce”, nombre que luego su padre decidió llamarlo “San Antonio”.

## *Poder Judicial San Luis*

Manifiestan, que una de las actividades con la que su padre explotaba el campo era la venta de leña, como consta en la documentación acompañada (boleta fiscales-actividades lucrativas, producto forestal de leña seca, domicilio el sauce- El Tala, Departamento Capital de fecha 26/9/1.972), y que en el año 1.970 su padre tuvo intenciones de iniciar juicio por usucapión, prueba de ello es el Plano de Mensura N° 6273 que se acompaña, confeccionado por el agrimensor Enrique O. A. Rubio, registrado el 22/10/1.979 a nombre de Cándido Muñoz.

Refieren, que junto a sus padres han ejercido la posesión ostensible, pacífica y continua del inmueble, entrando éste en la órbita de su custodia hace más de ochenta años, utilizando de manera efectiva el bien, teniendo en forma constante animales vacunos y equinos (se acompaña factura de vacunas compradas y libreta de Sanitaria “SELSA”, donde se consigna los vacunos criados desde el año 1.991 hasta el año 1997)

Expresan, que se trata de posesión por unión de posesiones en los términos del primer párrafo del artículo 1.901 del Código Civil y Comercial, como puede observarse en la declaratoria de herederos y adjudicación del año 1.984, se les adjudicaron los padrones 0035, 342, 343 y 1457 de Receptoría Charlone; aclaran que en la mencionada sentencia también se les adjudicaron los padrones 1357 de receptoría Capital, y 42 y 989 de Receptoría Charlone, los cuales están excluidos del presente litigio, ya que los dos últimos se encuentran inscriptos en el Registro de la Propiedad, y el primero y parte del padrón 343 de Receptoría Charlone, de superficie 94ha 816m<sup>2</sup> ubicados en la parte oeste del Plano N° 6273, fue adjudicado de plena propiedad y dominio exclusivo a su hermano Marcelo Rufo Muñoz (fallecido), mediante convenio privado de división de condominio de fecha 12/9/2.008, mediante escritura notarial N° 902 (fotocopia que se acompaña y cuyo original se encuentra en el expediente 314867/17, “ORTIZ JORGE MARCELO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” del Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 4), ya que con posterioridad su hermano vendió su parte al Sr. Jorge Marcelo Ortiz y mediante

## *Poder Judicial San Luis*

escritura N° 367 de fecha 11/6/2.009, se instrumentó la Compraventa y Cesión de derechos que su hermano Climaco Eduardo Muñoz (fallecido) realizó a su favor, con la cual adquirieron la totalidad de derechos que le correspondían sobre el inmueble mencionado.

Señalan, que se han realizado diversos y amplios actos posesorios: como el cierre perimetral del campo, la cría de animales vacunos y equinos, mejora de caminos, sendas, etc., y que la posesión con aninus domini ha sido ejercida por su familia desde su iniciación, totalmente pública y de ello darán testimonio sus vecinos; que, se ha continuado con los actos materiales propios de quien se conduce como dueño en su relación con la cosa, ya que desde el momento de la toma de posesión para sí del inmueble, han conservado la relación de poder sobre la cosa (corpus) conduciéndose como dueños (animus) durante un periodo de tiempo de 80 años como mínimo, tiempo que excede de lo requerido por la ley, con lo cual pueden afirmar que han adquirido el dominio de dicho inmueble en el año 1.970, hasta el momento de realizar la división de condominio otorgando una porción de dicho terreno a su hermano Marcelo Rufo Muñoz (fallecido), quien a su vez transmitió por contrato privado de compraventa al Sr. Jorge Marcelo Ortiz.

Fundan en derecho. Ofrecen prueba. Formulan reserva. Piden que, oportunamente, se recepte la demanda incoada, en todos términos, dictando pronunciamiento en la forma impetrada.

En actuación N° 9494197/18, 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.

Cumplidos los recaudos previos, con fecha 25/7/2.018, se tuvo por promovida demanda de usucapión, en contra de los herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de la itis, 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

# *Poder Judicial San Luis*

de que intenten valerse, bajo apercibimiento de designar al Sr. Defensor Oficial de Ausentes, para que los represente.

Con fecha 3/4/2.019, 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, dándose cumplimiento a la doble publicación de edictos prescripta por el Art. 911 del C.P.C.C.

Que, en fecha 23/10/2.018 se da cumplimiento a lo prescripto por el Art 916 del C.P.C.C., y en fecha 16/8/2.019 obra constancia de Secretaría respecto del cumplimiento de la publicación cfr. art. 915 del C.P.C.C.

Se da intervención al Defensor Oficial de Ausentes, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C. y, en fecha 20/8/2.020, hace expresa reserva del derecho conferido por el art. 356, inc. 1º, apartado 2º del C.P.C.C. para contestar después de producida la prueba.

Con fechas 26/5/2.021, se abre la causa a prueba (APP); y con fechas 12/8/2.021 y 28/9/2.021 lucen informes de Secretaría con relación a la prueba producida en autos, conforme al siguiente detalle:

## PRUEBA PARTE ACTORA

DOCUMENTAL: se tuvo presente en APP;

## TESTIMONIAL:

- Norberto Marciano Quiroga, rendida en AVC del día 12 de agosto de 2.021;
- Sergio Román Quiroga, rendida en AVC del día 12 de agosto de 2.021;
- Jorge Marcelo Ortiz, rendida en AVC del día 12 de agosto de 2.021;

## INFORMATIVA

- Registro de Marcas y Señales, en actuación de fecha 8/8/2.021;

## *Poder Judicial San Luis*

- Juzgado Civil N° 4, se oficio mediante OFR 322392/6 el 11/8/2.021, cumplido en AC N° 17206038/21 (14/8/2.021);

RECONOCIMIENTO JUDICIAL / INSPECCION OCULAR, se requirió en OFR 322392/7 en fecha 11/8/2.021, cumplida en AC N° 17308580/21 (30/8/2.021);

Que, en actuación N° 17889559 de fecha 3/11/2.021, contesta la demanda el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, no formula objeción legal a la acción interpuesta

Con fecha 28/9/2.021, se clausura el periodo de pruebas y se ponen autos a despacho para alegar.

Se cumplieron las vistas al O.C.T.J., al Colegio de Abogados y la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, en fechas 7712/2.021, 11/2/2.022 y 17/2/2.023, respectivamente.-

Finalmente, mediante actuación N° 21207123/23, 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, 1<sup>a</sup> ed., Rubinzel-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).

A los fines de la procedencia de la prescripción adquisitiva prevista en nuestra legislación de fondo (arts. 1897, 1899, 2565 y concordantes del

## *Poder Judicial San Luis*

Código Civil y Comercial) 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).

II.- Corresponde ahora analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por las partes, 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,*

## *Poder Judicial San Luis*

*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 un fundo ubicado en el Departamento Juan Martín de Pueyrredón, partido de El Tala, Provincia de San Luis, conforme Plano de Mensura N° 1/149/17 confeccionado por el agrimensor Mauricio T. Aguil, designándose como Parcela N° 1, cuyo original tengo a la vista en este acto. Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie a usucapir es 270has. 0.456m<sup>2</sup> y no se localiza inscripción de dominio.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por los informes del Registro de la Propiedad Inmueble, la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, que lucen en archivo adjunto a la actuación DEMIOL N° 9187039/18; individualizando al inmueble identificado como Parcela N° 1 del Plano de Mensura N° 1/149/17, con fecha de registración provisoria 13/9/2.017, confeccionado por el agrimensor Mauricio T. Aguil, que afecta los padrones: 35, 1457, 342 y 343 de la Receptoría Charlone, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Partido Tala, no afecta tierras fiscales y carece de inscripción de dominio.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de sus titulares catastrales, han sido acreditados de manera indubitable, mediante el plano de mensura acompañado e informe expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, dando cumplimiento de esta manera con los

## *Poder Judicial San Luis*

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 la pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrimadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

Bien se ha afirmado que “*es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues, en procesos como el presente, el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada*” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3<sup>a</sup> ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Pero además, tal 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 Nº 33/6698).

Entrando al análisis de la prueba rendida en la causa para acreditar los dos elementos esenciales de la prescripción adquisitiva (la posesión y el tiempo), se aprecia que los actores acompañaron prueba documental consistente en original plano de mensura N° 1/149/17 confeccionado por el Ing.

## *Poder Judicial San Luis*

Agrimensor Mauricio T. Aguil; certificados de avalúo fiscal; certificado catastral; comprobantes originales de pagos de impuesto inmobiliario; documental que obra digitalizada en archivos adjuntos a las actuaciones DEMIOL N° 9187039 de fecha 14/5/2.018 y al ESCEXT N° 9193951 d fecha 14/5/2.018.

Cabe remarcar que toda la prueba referida al pago de tributos constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueños 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 encuentro lo reviste en el sub judice, con los comprobantes de pago de impuesto inmobiliario, rentas, así como también del pago de impuesto por contribución especial inmuebles rurales y por productor forestal.

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 aquella 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*

## *Poder Judicial San Luis*

*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).

Sentado lo anterior, cabe decir que si bien existe una limitación probatoria en cuanto a la prueba testimonial, “*de todos modos y superado en la actualidad el problema generado por el carácter voluntario del juicio, y dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de testigos que han presenciado su realización, cobra un valor trascendente*” (AREAN, Beatriz A., Juicio de usucapión, 4<sup>a</sup> ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, p. 365).

Pues bien, se advierte que las declaraciones testimoniales rendidas en audiencia por Norberto Marciano Quiroga, Sergio Román Quiroga y Jorge Marcelo Ortiz, con fecha 12/8/2.021 (obrantes en videogramación adjunta a la actuación digital N° 17168804), todas de vecinos de la zona, son coincidentes en reconocer a los actores como poseedores desde hace más de 20 años, continuadores de la que ejerciera su antecesor y que ello es de público conocimiento. Además, describen que han explotado el campo con la crianza de vacunos hasta la actualidad, antes también chivas y extracción de leña.

A su vez, mediante la inspección ocular de fecha 27/8/2.021, que luce en actuación digital N° 17308580 (OFR 322392/7), llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz, que informa: “*haciendo ingreso por costado sur de dicha propiedad, por tranquera de Caño, observo alambrado en muy buen estado, que según dichos del Sr Juan Muñoz “fue hecho a nuevo en el año 2018”, el mismo es de cuatro hilos lisos y uno de púa con postes y varillas de madera, con picada en buen estado de conservación de lado externo e interno, Acto seguido recorremos el perímetro observando que el mismo se encuentra todo cerrado con alambrado de larga data que según el Sr. Juan Muñoz “tienen muchos años y se lo repara todos los años”, observo que el mismo tiene cuatro hilos lisos y uno de púa, en perfecto estado de conservación, con postes y varillas de madera y con picada del lado interno en buen estado. Asimismo, constato la*

## *Poder Judicial San Luis*

*existencia de animales (26 Vacunos) manifestando el Sr Juan Muñoz que son de su propiedad lo que acredita presentando Boleto de Marca y Señal y Acta de Vacunación de lo cual se adjuntan fotografía”.*

Así, las circunstancias descriptas por los testigos son corroboradas mediante la inspección ocular realizada por el Juez de Paz, en la que se detallan de manera similar las condiciones del inmueble, los trabajos realizados en aquél, lo relatado sobre la crianza de animales que dan cuenta de un aprovechamiento del inmueble en calidad de dueños. Cabe decir que todas estas acciones realizadas en el inmueble objeto de autos encuadran dentro de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé el art. 1928 del Código Civil y Comercial.

Sobre este punto, 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 Nº 10/121).

Cabe destacar que la totalidad de los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del inmueble objeto del litigio, reconociendo todos ellos la realización de actos posesorios de los improductores, y que el inmueble en su totalidad era de sus antecesores, de quienes lo obtuvieron. Se ha señalado al respecto que: “*normalmente podrán ser vecinos quienes rinden 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).

En cuanto a las demás prueba documental aportada por los promovientes, considero que la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las testimoniales e inspección ocular valorada precedentemente; en definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el

## *Poder Judicial San Luis*

resultado de la inspección ocular y la documental incorporada en autos, 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 los actores y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión unida a la de sus antecesores, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueños en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mayor a los veinte años que exige el art. 1899 del Código Civil y Comercial, 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 prescripción adquisitiva promovida en autos; en su mérito, DECLARAR ADQUIRIDO por JUAN CANDIDO MUÑOZ (D.N.I. N° 6.796.146), GREGORIA ANGELICA MUÑOZ (D.N.I. N° 0.828.984) y PAULINA MUÑOZ (D.N.I. N° 2474278), el dominio del inmueble rural denominado “San Antonio”, ubicado en Departamento Juan Martín de Pueyrredón, partido de El Tala, provincia de San Luis, conforme Plano de Mensura N° 1/149/17 confeccionado por el Ing. Agrimensor Mauricio T. Aguil, con fecha de registración provisoria por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales del 13/9/2.017, designado como Parcela N° 1, con una superficie de 270ha 456m<sup>2</sup>, con linderos al Norte: Juan Daniel Galdeano y Antonio Galdeano, al Sur: Marta Flores de Sosa, camino vecinal, Amado Quiroga y Agustín Ortiz, al Este: Jorge Marcelo Ortiz y al Oeste: Guillermo Valentino; empadronado bajo los números 35,1457, 342 y 343 de la Receptoría Charlone (28), y carece de Inscripción registral.

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

## *Poder Judicial San Luis*

3°) DIFERIR la regulación de los honorarios de la profesional interviniente para el momento en que exista base firme para su cálculo y la profesional interviniente acredite su condición frente a la A.F.I.P. e inscripción ante el impuesto a los ingresos brutos, mediante constancias actualizadas.

4°) 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.).

5°) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.; a sus efectos, cúmplase –firme que se encuentre– con su publicación en la página web del Poder Judicial y líbrese oficio relacionado al Sr. Juez de Paz Lego que corresponda, cuya confección se encuentra a cargo de los interesados.

REGISTRESE. NOTIFÍQUESE personalmente o por cedula.

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. VALERIA BENAVIDEZ, JUEZA DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 3.