

Poder Judicial San Luis

EXP 201202/10

"DÍAZ, CARLOS ALBERTO Y OTRA C/ MERLÍN, ANA MARÍA Y OTRO S/
POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 58/2015.

SAN LUIS, OCHO DE ABRIL DE DOS MIL QUINCE.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**DÍAZ, CARLOS ALBERTO Y OTRA C/ MERLÍN, ANA MARÍA Y OTRO S/ POSESIÓN**”, Expte. N° 201202/10, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 5/8 se presentan los Sres. CARLOS ALBERTO DÍAZ, D.N.I. N° 11.984.182, e IRMA SUSANA BENÍTEZ, D.N.I. N° 14.562.402, ambos por derecho propio, con domicilio real en calle Luis Zupancik S/N° de San Francisco del Monte del Oro, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con el patrocinio letrado de la Dra. MARÍA LAURA GÓMEZ, y promueven demanda de posesión veinteañal en contra de ANA MARÍA MERLÍN DE CAMPOPIANO y de JOSÉ LUIS MERLÍN, titulares del dominio inscripto al Tomo 9 (Ley 3236) de Ayacucho, Folio 232 N° 10147, a los fines de acreditar la prescripción adquisitiva por el transcurso de más de veinte años de posesión continua, quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueños, sobre un inmueble ubicado sobre calle Luis Zupancik S/N° de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, cuya superficie total es de TRESCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS CON ONCE DECÍMETROS CUADRADOS (311,11 m²), que linda al norte con CIRILO FLORENCIO OJEDA; al sur con SUSANA ZIGMAN MERLÍN, ROSA ZIGMAN MERLÍN y RAFAEL ZIGMAN MERLÍN; al oeste con VÍCTOR ALEJANDRO ALCARAZ, y al este con calle pública, según surge del plano de mensura N° 7/6/10, confeccionado por el Ing. Agrim.

Poder Judicial San Luis

CLAUDIO E. ORTIZ, y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 1º de marzo de 2010.

Le corresponde el Padrón N° 480287 de la Receptoría San Francisco, y se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 9 (Ley 3236) de Ayacucho Folio 232 N° 10147. Todo ello a los efectos de que se declare adquirido el inmueble objeto de la presente acción, y se ordene la inscripción correspondiente en los registros respectivos a nombre de los actores.

Relatan que en el transcurso del año 1985 los actores adquirieron el inmueble objeto de la litis mediante boleto de compraventa suscripto entre éstos y la inmobiliaria “WANZO”, administradora de los lotes del Barrio Kennedy, donde se encuentra ubicado dicho inmueble.

Refieren que en dicho acto los vendedores otorgaron al matrimonio DÍAZ BENÍTEZ la posesión del mismo, comprometiéndose el titular del dominio a efectuar la escritura traslativa en el plazo de sesenta días de la firma del mencionado instrumento, pero que el tiempo transcurrió y los titulares del dominio no volvieron a la localidad donde habían efectuado la operación a los fines de la tradición del mismo, perdiendo contacto con ellos definitivamente.

Manifiestan los actores que habían contraído primeras nupcias el 14 de junio de 1980, y que comenzaron a construir dentro del lote adquirido su hogar conyugal, previo haber cerrado en su totalidad el mismo con tela de alambre y pared de blocks y piedra, a los fines de su deslinde.

Señalan que al día de la fecha la vivienda consta de tres dormitorios, cocina comedor y baño, alcanzando aproximadamente ochenta y un metros cuadrados de superficie total.

Agregan que fruto de la unión matrimonial nacieron cuatro hijos de 28, 26, 22 y 13 años respectivamente, los que siempre habitaron en el mismo hogar, objeto de autos; y que alrededor de la vivienda referida los actores plantaron naranjos, mandarinos, duraznos y parrales.

Poder Judicial San Luis

Sostienen los presentantes que incesablemente han ejercido la posesión *animus domini* en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, por más de veinte años, abonando los impuestos y tasas municipales y provinciales que afectan a la propiedad, y efectuando las mejoras necesarias para mantener el máximo aprovechamiento de la posesión del predio.

Concluyen que los actos posesorios han tenido lugar en el transcurso del tiempo estipulado por la ley para la prescripción adquisitiva veinteañal, y que ninguna acción se ha ejecutado en forma repentina, sino todo lo contrario, dando plena publicidad de los mismos, no recibiendo reclamo ni judicial ni extrajudicial ni administrativo alguno.

Ofrecen prueba consistente en testimonial, de inspección ocular y documental, fundan en derecho, y peticionan que oportunamente se haga lugar a la presente acción, declarando adquirido el dominio del bien inmueble identificado en autos a favor de los actores por prescripción veinteañal, y se ordene la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A fs. 63 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales, manifestando que no tiene objeciones que formular con respecto a la tasa de justicia abonada en autos.

A fs. 66/67 se tiene por promovida demanda de posesión veinteañal, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y concordantes del C.P.C.C.), y se ordena correr traslado de la demanda a los titulares registrales ANA MARÍA MERLÍN y JOSÉ LUIS MERLÍN, 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.C., opongán 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 por el término de dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de mayor circulación en la ciudad, de conformidad con lo establecido por los arts. 145, 146, 147 y 343, párr. 1º del C.P.C.C., bajo apercibimiento de

Poder Judicial San Luis

que en caso de incomparecencia de los citados se designará al Defensor Oficial de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 69 y vta. comparece la codemandada ANA MARÍA MERLÍN, por su propio derecho, constituyendo domicilio procesal y electrónico y denunciando el real, y a fs. 74 y vta. contesta la demanda por intermedio de apoderada, allanándose a la demanda incoada en su contra en tiempo y forma, y solicitando que se la exima de abonar las costas conforme lo dispuesto por el art. 70 del C.P.C.C.

A fs. 80/83 lucen agregados los edictos publicados en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia y en el Diario de la República, tal como fuera ordenado en autos.

A fs. 94, atento el estado de autos y cumplida como se encuentra la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 66/67, y se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que lo represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 95 y vta. contesta la demanda la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil Subrogante, Dra. SONIA C. DEL R. FERNÁNDEZ DE VARGAS, en representación de los ausentes, y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho, constituyendo domicilio al efecto en su público despacho, quien manifiesta que por tratarse sus representados de ausentes, carece de instrucciones respecto de la presente causa, haciendo expresa reserva del derecho conferido por el art. 356, inc. 1º, ap. 2º del C.P.C.C. para contestar después de producida la prueba.

A fs. 98 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, y a fs. 126 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la parte actora, conforme al siguiente detalle:

- Declaraciones testimoniales: CARLINA ESTHER CUELLO (rendida a fs. 112); JUANA DEL CARMEN ALCARAZ (rendida a fs. 113); JORGE

Poder Judicial San Luis

CÉSAR SILVA GUIÑAZÚ (rendida a fs. 114); HÉCTOR DANIEL JOFRÉ (rendida a fs. 115); y MIRTHA BECERRA (rendida a fs. 116).

- Inspección ocular: producida a fs. 117/123.

A fs. 129 se dispone la clausura del período de prueba, y se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados apoderados de las partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.

A fs. 133/136 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 137/138 el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 95 y vta., contesta la demanda solicitando su rechazo, sobre la base de una serie de consideraciones a las que me remito en razón de brevedad y que doy por reproducidas en la presente.

A fs. 140/142 la parte actora acompaña certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble objeto de la litis, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas.

Finalmente a fs. 143 se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.

Y CONSIDERANDO: I) Que la usucapión o prescripción adquisitiva “es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley” (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén Héctor, *Código Civil de la República Argentina explicado*, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).

A los fines de la procedencia de la posesión veinteñal prevista en nuestra legislación de fondo (arts. 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil), y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición

Poder Judicial San Luis

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).

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, 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 se encuentra ubicado sobre calle Luis Zupancik S/Nº de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Ing.

Poder Judicial San Luis

Agrim. CLAUDIO E. ORTIZ, Mat. Prof. N° 228 C.A.S.L., y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/6/10 con fecha 1° de marzo de 2010, cuyo original tengo a la vista en este acto.

Dicho inmueble tiene una superficie de TRESCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS CON ONCE DECÍMETROS CUADRADOS (311,11 m²), con inscripción de dominio al Tomo 9 (Ley 3236) de Ayacucho, Folio 232 N° 10147, Padrón N° 480287 de la Receptoría San Francisco, nomenclatura catastral de origen, Circunscripción San Francisco, sección 4, manzana 5, parcela 32.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral acompañado por los promovientes a fs. 57, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 17 de mayo de 2011, la que a su vez informa a fs. 60/61 que el bien en cuestión no afecta inmuebles fiscales de la Provincia de San Luis.

También son corroborados por el Informe de Dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 28 de octubre de 2010, que obra en copia a fs. 26/28 (y cuyo original tengo a la vista en este acto), del que surge que la titularidad del dominio inscripto al Tomo 9 Ley 3236 Dpto. Ayacucho, Folio 232 N° 10147 de fecha 29 de marzo de 1977 figura a nombre de ANA MARÍA MERLÍN DE CAMPOPIANO y de JOSÉ LUIS MERLÍN, y no registrándose modificaciones, gravámenes, limitaciones ni restricciones.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de sus titulares registrales y catastrales han sido acreditados de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás certificados e informes expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, dando cumplimiento

Poder Judicial San Luis

de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).

III) Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de las pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrojadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

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

Pero además, la mentada exigencia de la prueba compuesta “existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión – esto es *corpus et animus* –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión” (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, *Abeledo Perrot Online*, cita N° 33/6698).

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que “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,**

Poder Judicial San Luis

usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante” (BORDA, Guillermo Antonio, *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*, 6ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319; el resaltado me pertenece).

En efecto, “la ley lo considera como uno de los medios más importantes para esta clase de procesos, aunque expresamente imponga que la adquisición no puede basarse exclusivamente en los dichos de testigos. **Piénsese que un vecino del inmueble cuya usucapión se persigue, puede ratificar que efectivamente el usucapiente vivía en dicho inmueble, así como que en él ha realizado actos posesorios**” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *op. cit.*, p. 648; el resaltado me pertenece).

Pues bien, se advierte que los testigos que declararon en la causa contribuyen a confirmar la posesión que alegan haber ejercido los actores CARLOS ALBERTO DÍAZ e IRMA SUSANA BENÍTEZ en el inmueble objeto de la litis desde hace más de veinticinco años.

Así, la testigo CARLINA ESTHER CUELLO (fs. 112) declara que conoce a los actores como poseedores del inmueble objeto de autos, señalando que “*somos vecinos desde hace más de veinticinco años, yo vivo allí desde hace aproximadamente treinta y cinco años*”, describiendo además los límites del inmueble, su ingreso por el Pasaje Luis Zupancik, y agregando que “*el inmueble está cerrado con pared de ladrillos, alambre tejido y rejas al frente. [...] Hay una casa de ladrillos, pisos de cerámicos y techos de loza, construida por Carlos Alberto Díaz, él es albañil, y su señora. También conectaron los servicios de agua potable, luz eléctrica y televisión por cable.*”

También resulta fundamental la declaración de la testigo JUANA DEL CARMEN ALCARAZ (fs. 113), vecina de los actores, quien también vive en el Pasaje Luis Zupancik, la que coincide con el testimonio anterior en que el inmueble objeto de la litis “*pertenece al señor Carlos Alberto Díaz y la señora Irma Susana Benítez, son esposos. Los conozco desde que vinieron a vivir acá,*

Poder Judicial San Luis

al pasaje Luis Zupancik hace más o menos veinticinco años. Yo tengo mi casa desde hace treinta y dos años.”

Luego de describir los límites de la propiedad y sus cerramientos, la testigo en cuestión afirma que los actores *“construyeron la casa donde viven allá por el año 1988, es de ladrillos, y techos de loza; tiene una cocina comedor, tres dormitorios, baños y patio. La última mejora que hicieron es la conexión del gas natural el año pasado.”*

El testigo JORGE CÉSAR SILVA GUIÑAZÚ (fs. 114) vecino de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, y de profesión albañil, declara que los actores son los poseedores del inmueble objeto de autos, señalando además lo siguiente: *“Yo le ayudé cuando hizo la casa donde viven en ese lugar. [...] Ellos hicieron una casa nueva de ladrillos, pisos de cerámicos y techos de loza, y consta de tres dormitorios, un baño, cocina comedor y patio grande. Yo trabajé ahí también.”*

A su vez, el testigo HÉCTOR DANIEL JOFRÉ (fs. 115), también vecino de la localidad de San Francisco del Monte de Oro y de profesión albañil, declara que el inmueble en cuestión es de los actores, a quienes conoce desde hace muchos años, *“primero a él porque trabajé mucho tiempo como ayudante de albañil. Después la conocí a ella cuando se casaron. Hace más de veinte años.”* Describe los límites del inmueble y las características de la vivienda, afirmando además que *“todo esto lo hizo Carlos Alberto Díaz, y su señora esposa.”*

Finalmente, la testigo MIRTHA BECERRA (fs. 116) declara que los poseedores del inmueble que se pretende usucapir *“son el señor Carlos Alberto Díaz y su esposa Irma Susana Benítez. Soy vecina de ellos desde hace más de veinticinco años”,* agregando que *“Carlos Alberto Díaz y su señora Irma Susana Benítez construyeron una casa de ladrillos, techos de loza y pisos de cerámicos. Tienen instalado agua potable, energía eléctrica y televisión por cable.”*

Sentado lo anterior, y si bien existe una limitación probatoria en

Poder Judicial San Luis

cuanto a la prueba testimonial, cabe decir que “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. [...] Tal es la importancia asignada a la prueba testimonial, que se ha establecido que si esta prueba es contundente, puede aceptarse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de posesión**” (AREAN, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, 4ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, ps. 365-367; el resaltado me pertenece).

En tal sentido, se ha resuelto que “la prueba testimonial es en el juicio de usucapión de valor preponderante. Si la prueba testimonial es contundente, puede admitirse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de la posesión” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 06/11/1995, “Dimasso, Ana I.”, JA 1999-I-Sínt.; *Abeledo Perrot Online*, 1/4549); y que “hasta una prueba corroborante mínima convalida la eficacia probatoria de la prueba testimonial producida en el seno del juicio de usucapión” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 14/12/1993, “Díaz, Margarita M. y otro c/ Colombres de Fierro, Carmen”, JA 1997-I-Sínt.; *Abeledo Perrot Online*, 1/18373).

A su vez, cabe destacar que los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, reconociendo todos ellos la propiedad del inmueble por parte del actor y de su esposa, e incluso por un plazo mayor al requerido por la ley para tener por operada la prescripción adquisitiva, siendo todos coincidentes con relación a los actos posesorios ejercidos por los promoviente en dicho inmueble, como ser la construcción de la vivienda en la que habitan, el cerramiento de la propiedad y la instalación de los servicios.

Al respecto, debe tenerse presente 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

Poder Judicial San Luis

A., *op. cit.*, p. 371).

IV) En cuanto a la demás prueba aportada por los promovientes, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de la testimonial aludida precedentemente.

Así, por ejemplo, la mayoría de las circunstancias descriptas por los testigos son corroboradas mediante la inspección ocular que luce a fs. 117/123, en la que se detallan de manera similar las condiciones del inmueble objeto de la litis y el estado de las construcciones efectuadas por los actores: *“la propiedad se encuentra cerrada en todo su perímetro, sobre los costados Oeste y Norte con pared de block y piedras, el costado Sur con alambrado tejido y el costado Este el frente de la vivienda, un portón de hierro y alambre tejido. Existe una vivienda construida de ladrillos, techos de loza, pisos de cerámicos y aberturas de chapa; que consta de tres dormitorios, cocina comedor, baño y patio grande. En el fondo del inmueble existen construidos una churrasquera y un horno de ladrillos. La vivienda cuenta con conexión de energía eléctrica, agua potable, gas natural y televisión por cable.”*

Se observa que todos estos hechos atribuidos a los actores encuadran dentro de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé el art. 2384 del Código Civil.

En tal sentido, se ha resuelto que “de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2384 del Código Civil, 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*, 10/121).

A lo anterior se suma la prueba documental acompañada por los actores, consistente en boletas de pago del impuesto inmobiliario del inmueble objeto de la litis correspondientes a los años 2001 y 2007, como así también el

Poder Judicial San Luis

certificado de libre deuda acompañado a fs. 140/142 mediante el cual se acredita el pago de dicho impuesto con regularidad desde el año 2007 hasta la actualidad; el libre deuda municipal expedido por la Municipalidad de San Francisco del Monte de Oro con fecha 6 de abril de 2010; y las fotocopias de los documentos nacionales de identidad de los actores, en los que figura el domicilio de Pasaje Luis Zupancik S/Nº, Barrio Kennedy, San Francisco del Monte del Oro.

Finalmente, con respecto al allanamiento expreso a la demanda incoada en su contra, que formula a fs. 74 y vta. la codemandada ANA MARÍA MERLÍN, cabe considerar tal conducta de la cotitular del dominio del inmueble litigioso como un elemento de juicio más, que contribuye a conformar la convicción de la procedencia de la acción de posesión.

En tal sentido, se ha resuelto que “en los juicios de usucapión ni el allanamiento, ni el reconocimiento ficto de los hechos pueden conducir por sí al acogimiento de la demanda, ya que este especial modo de adquirir el dominio, impide que la sola voluntad de las partes pueda determinar dicho efecto. Ello impone al usucapiente el deber de transitar en forma inexorable el proceso previsto y acercar al mismo las pruebas de rigor. **Mas una vez abastecida esta exigencia, nada impide que se considere la conducta del titular de dominio en el proceso como un elemento de juicio más, integrativo de la ponderación de otros idóneos, especialmente cuando ha sido notificado personalmente de la acción deducida en su contra.** En este supuesto, la renuncia de la demandada a comparecer al proceso, puede ser entendida – aunque ello, como en todos los casos, no obliga al juzgador –, como una admisión de los hechos en que se funda la demanda y una aceptación de las consecuencias jurídicas que los mismos deben acarrear” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala II, 14/11/1995, “Di Domizio, Gabriel v. Mendiberry, Antonio y otros s/ Usucapión”, *Abeledo Perrot Online*, 14/41309).

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la inspección ocular, y la documental incorporada a la

Poder Judicial San Luis

causa, 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, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en el *sub iudice*.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mayor a los veinte años que exige el art. 4015 del Código Civil para tener por operada la prescripción adquisitiva, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por los arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., arts. 4015, 4016 y concordantes del Código Civil, y arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada, **FALLO:** 1º) HACIENDO LUGAR a la demanda de posesión veintañal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por los Sres. CARLOS ALBERTO DÍAZ, D.N.I. N° 11.984.182, e IRMA SUSANA BENÍTEZ, D.N.I. N° 14.562.402, el dominio del inmueble ubicado sobre calle Luis Zupancik S/Nº de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Partido San Francisco, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con una superficie de TRESCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS CON ONCE DECÍMETROS CUADRADOS (311,11 m²), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrim. CLAUDIO E. ORTIZ y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/6/10 con fecha 1º de marzo de 2010; con inscripción de dominio al Tomo 9 (Ley 3236) de Ayacucho, Folio 232 N° 10147, Padrón N° 480287 de la Receptoría San Francisco, nomenclatura catastral de origen, Circunscripción San Francisco, sección 4, manzana 5, parcela 32.

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

Poder Judicial San Luis

3º) DIFIRIENDO la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento en que exista base firme para su cálculo.

4º) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (conf. art. 920 del C.P.C.C.).

5º) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.

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