EXP 193404/10

"GARRO, LUISA LIDIA C/ MEDERO DE FARÍAS, SALOMÉ S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA Nº 103/2015.

SAN LUIS, NUEVE DE JUNIO DE DOS MIL QUINCE. VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “GARRO, LUISA LIDIA C/ MEDERO DE FARÍAS, SALOMÉ S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL”, Expte. Nº 193404/10, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen; RESULTA: Que a fs. 38/44 se presentan la Sra. LUISA LIDIA GARRO, D.N.I. Nº 4.192.112, por intermedio de su apoderada la Dra. MARÍA MERCEDES OLIVERA AGUIRRE, con el patrocinio letrado del Dr. RICARDO SANTIAGO OLIVERA AGUIRRE, y promueve demanda de usucapión sobre el inmueble que se identifica bajo el padrón Nº 1328 de la Receptoría Saladillo, ubicado en Ruta Provincial Nº 39, El Riecito o Riocito, Departamento Coronel Pringles, Partido El Durazno, de esta Refiere que la demanda se interpone conforme los arts. 4015 y siguientes y concordantes del Código Civil y la ley 14.159, contra quien figura como titular del padrón, SALOMÉ MEDERO DE FARÍAS, hoy fallecida, y/o contra quien se considere con derecho sobre el inmueble, para que al momento oportuno el Tribunal se expida ordenando la inscripción de dominio del inmueble objeto de esta usucapión, a nombre de su poderdante. Relata que la Sra. LUISA LIDIA GARRO es propietaria y poseedora del inmueble denominado “Riocito”, ubicado en Ruta Provincial Nº 39, en el lugar denominado El Riecito o Riocito, de La Florida, Departamento Pringles, Partido El Durazno, Provincia de San Luis, que consta de 16 has 5.262,47 m2, y que colinda al sur con Río Riocito, al este con ROQUE LUCERO, al norte en parte con SALOMÉ MEDERO DE FARÍAS, en parte con la fracción que se reservaron los vendedores y en parte con Ruta Provincial Nº 39, y al oeste con El Riecito o Riocito. Continúa relatando que el inmueble objeto de la demanda fue adquirido por la actora en fecha 3 de julio de 1991, del matrimonio LUCIANO JOAQUÍN DI PARDO y su esposa TERESA ÁNGELA

MARTINATTO DE DI PARDO, quienes le cedieron la casi totalidad de los derechos y acciones que les correspondían sobre el campo individualizado precedentemente, reservándose los cedentes 1 ha 1.320,22 m2 de la mensura original realizada por el Agrimensor MANUEL HÉCTOR CAPIELLO, aprobada en la Dirección de Catastro bajo el número 2/84/80, el 17 de diciembre de 1980. Expresa que la actora adquirió así de la totalidad del inmueble la cantidad de 16 has 5.262,47 m2, según se desprende del plano de mensura que posteriormente realizó el Agrimensor GUILLERMO AGUADO, y que fue aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 2/64/92, siendo ese inmueble el que posee desde la adquisición; que la cesión de los derechos y acciones se realizó el día 3 de julio de 1991 ante el escribano RAFAEL MOYANO, en cuya presencia se efectuó la tradición real de la posesión del bien inmueble, libre de toda ocupación. Manifiesta que desde entonces la propietaria LUISA LIDIA GARRO y su hijo JOSÉ NAPOLEÓN GUEVARA, quienes detentan en forma pública, pacífica e ininterrumpida la posesión del inmueble objeto de este proceso, lugar donde con el correr de los años terminaron de construir una casa habitación con dos dormitorios, una cocina completa y un baño completo; que previo a ello y mientras se terminaba de construir la casa, se instalaban en una casilla prefabricada que también hicieron levantar sobre una plataforma de cemento; que trabajaron en la obra de la casa de material el Sr. ARTURO MORA, albañil, y sus ayudantes, tardando casi un año en terminarla; que la casilla se usó también para que durmieran quienes trabajaban con el hijo de la Sra. GARRO, en la cantera de piedra laja de la cual es propietario; y que esto fue hasta hace unos dos años, cuando cedió la explotación de la cantera a una empresa extranjera. Agrega que con posterioridad y resultando habitable la casa que construyeron, la casilla se utilizó como depósito y aún tiene el mismo destino. Señala que el motivo principal por el cual la actora decidió comprar el inmueble, era fundamentalmente para estar cerca de la cantera de propiedad de su hijo, que éste había heredado de sus abuelos ADELA LUCERO DE GUEVARA y NAPOLEÓN GUEVARA, lugar de trabajo y con el fin de que pudiera estar, pernoctar, descansar y en definitiva vivir mientras permanecía en ese lugar. Sostiene que así se poseyó y se posee por

largos años, desde que se compró; en un principio vivía JOSÉ NAPOLEÓN, después cuando éste por

razones laborales tuvo que radicarse en San Luis quedó un sobrino de la Sra. GARRO, JUAN ANTONIO MUÑOZ, pero siempre tanto la primera como su hijo concurren asiduamente, permanecen los fines de semana, y más tiempo en la época de verano, poseyendo en forma pública y pacífica.

Reitera que el campo desde que fue adquirido por la actora, fue cuidado y protegido públicamente por sus únicos dueños LUISA LIDIA GARRO y su hijo JOSÉ NAPOLEÓN GUEVARA, ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el 3 de julio de 1991, anexando la posesión a la de sus antecesores, Sres. LUCIANO JOAQUÍN DI PARDO y TERESA ÁNGELA MARTINATTO DE DI PARDO, quienes lo poseían desde hacía unos diez años. Y que cumplido el tiempo que exige la ley, se comparece a interponer esta demanda de posesión veinteañal.

Ofrece prueba consistente en instrumental, informativa, testimonial y de reconocimiento judicial, y peticiona que oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda en todas sus partes.

A fs. 90 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. 93 y vta. se tiene por promovida demanda por posesión veinteñal en contra de SALOMÉ MEDERO DE FARÍAS, imprimiéndose a la causa

el trámite del proceso ordinario (art. 330 y concordantes del C.P.C.C. y art. 24 de la ley 14.159), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días a sus herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble que se pretende usucapir, para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.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 objeto de la litis, 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 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. 104 lucen agregados los edictos publicados en el Boletín Oficial de la Provincia y en El Diario de la República, tal como fuera ordenado en autos.

A fs. 107, por no haber comparecido los emplazados, cumplida como se encuentra la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 93, y se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 108 y vta. contesta la demanda la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, 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, apartado 2º del C.P.C.C. para contestar después de producida la prueba.

A fs. 111 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 193 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 194 y vta. luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la parte actora, informe que es ampliado a fs. 232, conforme al siguiente detalle:

- Instrumental: se tuvo presente a fs. 125.
- Confesional: se tuvo presente a fs. 126.
- Informativa: Oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (rendido a fs. 155/171); Oficio al Ente Regulador de Energía Eléctrica (rendido a fs. 142); Oficio a Edesal (rendido a fs. 226/228); Oficio al escribano RAFAEL ALEJANDRO MOYANO (no rendido); Oficio al SENASA (rendido a fs. 184/191); Oficio al Centro Ganadero La Perla (rendido a fs. 176); Oficio a la Municipalidad de El Trapiche (rendido a fs. 215/216).

- Declaraciones testimoniales: RAFAEL ALEJANDRO MOYANO (rendida a fs. 131 y vta.); JUAN JESÚS AGUILAR (rendida a fs. 146/147); OSCAR ALBERTO MALUF (rendida a fs. 148/149); OSCAR FIDEL CASTRO (no rendida); ARTURO MORA (desistida a fs. 220); LUCIANO JOAQUÍN DI PARDO (desistida a fs. 220); y TERESA ÁNGELA MARTINATTO DE DI PARDO (desistida a fs. 220).

- Reconocimiento judicial: producido a fs. 197/212.

A fs. 239 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.

A fs. 245/248 el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, haciendo uso de la reservada formulada para contestar una vez producida la prueba, procede a contestar la demanda, solicitando que se rechace la misma, 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. 253/255 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 256/258 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. 260 se ordena pasar los autos a despacho para

dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.

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

A los fines de la procedencia de la posesión veinteñal prevista en nuestra legislación de fondo (arts. 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil), y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre otros).

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

poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil" (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, "S., J. A. c/ R. de C., O. G.", LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).

Es que "los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica" (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, "Rabbit S.A. c/ Bale, Elías y otros s/ usucapión", LLBA 2008, 232; La Ley Online, AR/JUR/9472/2007).

En síntesis, para la procedencia de la posesión veinteñal el actor debe probar: 1) que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.

II) Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por la promoviente, a la luz de las reglas establecidas por el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la

admisibilidad o no de la pretensión deducida.

Al respecto, cabe recordar que “el recaudo establecido en el art.

24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir, es de cumplimiento ineludible en atención al carácter contencioso que tiene el juicio de marras y a que la función de dicho certificado radica en individualizar al demandado” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 28/11/1996, “Gómez, Daniel O. c/ Minetti de Arteaga, Lino y otros”, LL Litoral 1998-1, 556; La Ley Online, AR/JUR/1845/1996).

En el sub judice el inmueble que se pretende usucapir es un predio rural ubicado en Ruta Provincial Nº 39, El Riecito o Riocito, Partido El Durazno, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, el que conforme surge del plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GUILLERMO AGUADO, Mat. Nº 8, y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 2/64/92 con fecha 13 de abril de 1993 (que luce agregado a fs. 61), cuenta con una superficie de DIECISÉIS HECTÁREAS CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (16 has 5.262,47 m2), y afecta al Padrón Nº 1328 de la Receptoría Saladillo; sin

inscripción de dominio (en el plano se observan las medidas lineales, los linderos y la ubicación del inmueble en cuestión).

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por el Certificado de Avalúo Fiscal acompañado a fs. 62 como así también por el Certificado de Registración Catastral que luce a fs. 65, ambos expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 3 de noviembre de 2010.

Cabe decir que la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informa a su vez a fs. 63 que el bien en cuestión no afecta inmuebles fiscales rurales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de su titular catastral (el inmueble referido carece de inscripción de dominio) han sido acreditados de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).

III) Con relación 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 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, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

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

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que “aún

cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta" (CApel.Civ.Com. 2ª Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008, "Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A. y/u otros", La Ley Online, AR/JUR/19577/2008).

Aunque "si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquélla seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación, usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante" (BORDA, Guillermo Antonio, Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales, 6ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319).

La ley considera a la prueba testimonial "como uno de los medios más importantes para esta clase de procesos, aunque expresamente imponga que la adquisición no puede basarse exclusivamente en los dichos de testigos. 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).

Es que "normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión" (AREÁN, Beatriz A., Juicio de usucapión, 4ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, p. 371).

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas a fs. 146/149 fueron brindadas por vecinos de la localidad de La Florida y de El Trapiche, quienes coinciden en señalar que el inmueble objeto de autos le pertenece a la actora LUISA LIDIA GARRO desde hace veinticinco años aproximadamente.

Así el testigo JUAN JESÚS AGUILAR declara a fs. 146/147 que cuando era chico le pedía permiso a la actora para acampar y para bañarse ya que dicha propiedad colinda con el Río Riocito, que antes que la actora fue dueña una Sra. SALOMÉ FARÍAS, quien se lo vende a una familia de Mendoza, y posteriormente ésta se lo vende a la actora, y describe además que la actora "cerró el predio en su totalidad, colocó ligustrinas, construyó una casa que posee dos dormitorios, un baño y una cocina, que tenía y tiene animales (perros, un caballo, vacas, gallinas)."

Mientras que el testigo OSCAR ALBERTO MALUF declara a fs. 148/149 que recuerda que cuando su tío JESÚS MALUF empezó a construir su casa en el año 1985, la Sra. LUISA LIDIA GARRO ya era dueña del predio colindante, que es el inmueble objeto de la presente litis, describiendo también dicho testigo las mejoras realizadas por la actora en el predio, en igual sentido que el testigo anterior.

Cabe destacar además la edad de los testigos que declararon en la presente causa, habiéndose resuelto al respecto que “cobra relieve la prueba de testigos afincados en el lugar desde hace años, cuyas edades oscilan entre los cincuenta y ocho y setenta y cuatro años de edad (dato de serio interés para apreciar la veracidad y exactitud de sus dichos)” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 19/12/1978, DJBA 1979-12-48).

A su vez, las circunstancias graficadas por los referidos testigos son corroboradas mediante la prueba de reconocimiento judicial producida a fs. 197/212, en la que el Juez de Paz de El Trapiche describe lo siguiente: “procedo a dar comienzo al acto de reconocimiento judicial, pudiendo verificar que, en el frente del predio, una tranquera cerrada con candado que es abierta por la Sra. Garro, una vez dentro de la heredad, observo la existencia de una alambrada perimetral de 5 hilos (con alambrada interior que separa lotes internos), verifico también, un predio regularmente mantenido (pasto corto), con árboles varios, que este se encuentra cerrado con

alambrada, la presencia de máquinas (tipo tractor), también constato una construcción de material, destinada como vivienda, de 10 por 5 metros aproximadamente donde viviría el Sr. Juan Antonio Muñoz, a unos metros de ésta observo una edificación de 5 por 3 metros aproximadamente, que es utilizada como obrador, según se me hace saber. Constato también a unos 50 metros de la tranquera de ingreso, la existencia de una casa (tipo prefabricada), también compruebo la presencia de perros en el lugar."

Respecto de la prueba de reconocimiento judicial se ha señalado que "constituye una probanza idónea para corroborar lo que surge de la prueba testifical, formando la prueba compuesta que se requiere en los procesos de usucapión […] Si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas" (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, "Altaparro, Daniel Alberto y otro v. Buono, Juan José s/ Usucapión", Abeledo Perrot Online, 14/129436).

Cabe decir además que todas estas construcciones y cerramientos realizados en el inmueble objeto de autos 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 la actora al promover la presente acción, que comprende: a) boletas de pago de la luz del inmueble objeto de autos emitidas por EDESAL a nombre de la actora, correspondientes a los períodos febrero, abril y junio de 1995, agosto de 1996, junio de 1997, enero de 1998, junio de 2005, marzo y abril de 2006 y febrero de 2009; b) boletas de pago del impuesto inmobiliario correspondientes a los períodos 2009 y 2010; c) estados de deuda del impuesto inmobiliario al 31 de marzo de 2004 y al 14 de septiembre de 2005, y certificados de libre deuda del mismo impuesto al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2009, de los que surge que el impuesto inmobiliario del inmueble objeto de la litis fue abonado regularmente y en forma periódica desde el año 1997 hasta la actualidad; d) recibo oficial de pago de conexión de luz expedido por la

Municipalidad de La Florida con fecha 31 de enero de 1995; e) el boleto de cesión de derechos y acciones de fecha 3 de julio de 1991, cuya autoría fue reconocida expresamente por el escribano RAFAEL ALEJANDRO MOYANO al prestar declaración testimonial a fs. 131 y vta.

Debe tenerse presente además la prueba informativa rendida en autos, que consiste en: a) Oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (rendido a fs. 155/171), mediante el que se adjunta copia del plano de mensura Nº 2/84/80 confeccionado por el Agrimensor MANUEL HÉCTOR CAPIELLO con fecha 21 de octubre de 1980, que fuera ordenado por LUCIANO JOAQUÍN DI PARDO y TERESA ÁNGELA MARTINATTO DE DI PARDO (quienes le cedieron los derechos y acciones posesorios del campo en cuestión a la actora); y b) Oficio a EDESAL (rendido a fs. 226/228) en el que la empresa informa que según sus registros, se presta servicio a nombre de la actora en el suministro eléctrico identificado como NIS 1123775 ubicado en Ruta 39 puerta 3260, Riocito, La Florida, con fecha de instalación de medidor el día 15 de marzo de 1995.

Por último, con relación al plano de mensura Nº 2/64/92 que luce agregado a fs. 61, resulta aplicable lo expresado por la Excma. Cámara Civil Nº 2 en autos “MARCHEVSKY, EDUARDO JOSÉ Y OLIVERO, LILIANA BEATRIZ C/ XACUR, JOSÉ A. Y CHACUR, JOSÉ A. S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL”,

Expte. Nº 29410/96, R.L. Civil Nº 4/2010 de fecha 15 de abril de 2010, en cuanto a que “el plano de mensura para la información posesoria y la memoria de la mensura no son más que el cumplimiento de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión (art. 24, ley 14.159), pero carecen de eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios ni que la posesión haya sido ejercida, efectivamente, por más de veinte años; distinto sería si hubiesen sido realizados mucho tiempo antes de la iniciación de la demanda” (el resaltado me pertenece).

Adviértase que el plano de mensura adjuntado en autos fue confeccionado con fecha 20 de noviembre de 1992, es decir aproximadamente dieciocho años antes de la interposición de la demanda, por lo que en este caso el plano de mensura sin dudas reviste eficacia probatoria de la posesión ejercida por la actora.

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la prueba de reconocimiento judicial, y la 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 actora, y en cuanto al tiempo del inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión

con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mayor a los veinte años que exige el art. 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 veinteñal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por la Sra. LUISA LIDIA GARRO, D.N.I. Nº 4.192.112, el dominio del inmueble rural ubicado en Ruta Provincial Nº 39, El Riecito o Riocito, Partido El Durazno, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, con una superficie de DIECISÉIS HECTÁREAS CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (16 has 5.262,47 m2), conforme plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GUILLERMO AGUADO y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 2/64/92; que afecta al Padrón Nº 1328 de la Receptoría Saladillo, sin inscripción de dominio.

2º) IMPONIENDO las costas del proceso por su orden por no

haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.).

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.

Firmado Digitalmente por el Dr. Javier Solano Ayala.

Conf. Ley Nacional 25506, Ley Provincial 591/07 y 699/09 y Reglamento del Expediente Digital.