

Poder Judicial San Luis

EXP 195875/10

"INGOLINGO, EDITH ARCELIA C/ HERNÁNDEZ, RICARDO ANTONIO Y OTRO S/ POSESIÓN"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 84/2015.

SAN LUIS, ONCE DE MAYO DE DOS MIL QUINCE.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**INGOLINGO, EDITH ARCELIA C/ HERNÁNDEZ, RICARDO ANTONIO Y OTRO S/ POSESIÓN**”, Expte. N° 195875/10, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 71/80 vta. se presenta la Sra. EDITH ARCELIA INGOLINGO, L.C. N° 6.079.489, por intermedio de su apoderada la Dra. MARILINA SÁNCHEZ, con el patrocinio letrado de la Dra. MARÍA FLORENCIA ROSSO, e interpone demanda por posesión veinteñal respecto del inmueble rural que se compone de: a) una fracción de terreno inscrita al Tomo 1 de Capital (Ley 3236), Folio 467, N° 221, Padrón 6831, conforme el plano de mensura N° 1-201-96, confeccionado por el Agrimensor AUGUSTO H. DESPREZ y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro con fecha 14 de mayo de 1997, inscripto a nombre del Sr. RICARDO ANTONIO HERNÁNDEZ, que linda al norte con DOMINGO DESILIO SUÁREZ, al sur con Fracción 1, al este con Herederos ERNESTO LATINO y al oeste con Herederos MIGUEL ESCUDERO; y b) otra fracción de terreno, Padrón 3985, inscripto al Tomo 19 de Capital, Folio 40, N° 2676, inscripto a nombre del Sr. DANIEL ESCUDERO; que linda al norte con PASCUA ESCUDERO DE FUNES, al sur con DONATO ESCUDERO, al este con Herederos de JUAN OROZCO, y al oeste con EUSEBIO OROZCO, conforme el plano citado en el punto a).

Refiere que ambas parcelas se encuentran empadronadas en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos por Resolución N° 185-D.P.I.P.

Poder Judicial San Luis

(A.C.)/2000, de fecha 20 de septiembre de 2000, bajo el número 900443, y que las mismas poseen una superficie total de TREINTA Y UN HECTÁREAS NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (31 has 9.773 m²).

Manifiesta que la demanda se interpone en contra de los titulares registrales de las parcelas del inmueble referido, los Sres. RICARDO ANTONIO HERNÁNDEZ y DANIEL ESCUDERO, solicitando que al momento de sentenciar se acoja la demanda en todas y cada una de sus partes, declarando adquirido el dominio pretendido por su mandante, ordenando a los registros correspondientes su toma de razón, a cuyo fin se oficiará oportunamente, con imposición de costas en caso de oposición.

Relata que conforme surge del contrato de fecha 2 de noviembre de 1989, la Sra. JOSEFA HERMINIA HERNÁNDEZ cedió al Sr. MIGUEL ÁNGEL SARDO – esposo de su mandante – la parte indivisa que le correspondía o podía corresponderle en calidad de heredera en la sucesión de sus extintos padres MARÍA ÁLVAREZ DE HERNÁNDEZ y RICARDO HERNÁNDEZ, correspondiente a un predio rural sobre la Ruta Nacional N° 7, individualizándose como lote N° 1 de acuerdo a la denominación y ubicación dada en plano de mensura que fuese confeccionado por el Sr. PEDRO NASISI y que cubre una superficie de TREINTA Y UN HECTÁREAS NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (31 has 9.773 m²) con todo lo plantado, clavado, incluidas viviendas, alambrados perimetrales, y todo lo adherido al suelo que contiene y le es anexo. Que el inmueble que se pretende usucapir se encuentra localizado en la Provincia de San Luis, Departamento Capital, Partido Chorrillo, lugar Cuchi Corral, sobre Ruta Nacional N° 7 km. 774.

Continúa relatando que la posesión ejercida por su mandante la Sra. EDITH ARCELIA INGOLINGO y su esposo el Sr. MIGUEL ÁNGEL SARDO se remonta a más de veinte años, siendo la misma ejercida de forma pública pacífica e ininterrumpida. Que la cedente, la Sra. JOSEFA HERMINIA HERNÁNDEZ, tenía la posesión de la totalidad del predio por haber sido

Poder Judicial San Luis

declarada coheredera en la sucesión de sus extintos padres, la que tramitó por el Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 2 de la Ciudad de San Luis.

Sostiene que en tal carácter y por más de veinte años su mandante con su esposo trabajaron en el inmueble referido, desde la toma de posesión que se realizó en la fecha mencionada, destacando que al momento de la toma de posesión en el campo no había prácticamente alambrado y se encontraba todo descuidado, por lo que se procedió al desmonte y cierre perimetral, realizando divisiones con un total de aproximadamente 5000 metros de alambre, todo ello a cargo de su mandante.

Expresa que realizaron una represa, corrales, bretes, instalaciones para la cría de cerdos; que apenas instalados en el campo y luego de realizar el cierre perimetral y los primeros trabajos de desmonte, el matrimonio mandó a realizar la construcción de una represa para agua, trabajo que fuera encargado en el año 1990 al Sr. VICTORIO CARLOS MASCHI, quien era especialista en el tema; y que también en ese año el Sr. JOSÉ FELICIANO GUIÑAZÚ realizaba el transporte de hacienda al campo, actividad que realiza hasta la actualidad y que les permite el sustento.

Agrega que también desde aquellos años, y para aprovechar el desmonte que hizo su cliente para la limpieza del campo, vendía leña al Sr. VICENTE ALBERTO DI MEGLIO, quien la compraba para sus hornos de ladrillo, lo que se extendió aproximadamente hasta el año 1995.

Indica que luego al poco tiempo se realizó la instalación de la energía eléctrica con un tendido de 400 metros, colocándose un transformador y una sub estación; y que en esa misma época se conectó el agua al Acueducto Donovan, lo que consta en Resolución N° 61 OOyC(SERH)-2000, de fecha 27 de diciembre de 2000, cumpliendo con todos los requisitos exigidos por la Administración Pública en ese momento.

Respecto de las mejoras más importantes, además de las citadas precedentemente, hace referencia a la construcción de la vivienda, con todas las comodidades de habitación, con una superficie aproximada de doscientos

Poder Judicial San Luis

metros cubiertos, una pileta y asador; que se realizó un galpón de doscientos veinte metros cubiertos, todo con construcción de materiales de primera calidad; y que también se construyeron dos tanques australianos para el almacenamiento de agua, con una capacidad de 25.000 litros cada uno de ellos.

Señala que hacia el contorno de las instalaciones se forestó con pinos, álamos, acacias y sauces, entre otras especies, haciendo un total aproximado de quinientas plantas; que se armó una quinta con frutales donde hay duraznos, ciruelos, damascos, manzanos y nogales, todo lo cual será objeto de comprobación al momento de producirse la respectiva inspección ocular. Y que asimismo se procedió a la regularización de deudas por impuestos de la propiedad, procediéndose al pago de los impuestos inmobiliarios y municipales, etcétera, acreditándose tales actos con la documentación que acompaña.

Manifiesta que su mandante desde el principio, hace más de veinte años, comienza a concretar la realización de actos materiales calificables como posesorios. Es así que en primer lugar toma la posesión propiamente dicha del predio, por tradición que le hace la cedente en noviembre de 1989, luego de serle entregadas las llaves de las instalaciones; introduce animales, comienza a reparar y a realizar corrales, realiza el reacondicionamiento de alambrados, postes y tranqueras, efectúa plantaciones de distintas especies de árboles, realiza tareas de desmonte, la construcción de una vivienda principal y galpones de campo; ordena la mensura del predio, coloca tranqueras, introduce herramientas, solicita conexión al Acueducto Donovan para su explotación, la que aún se encuentra vigente, y solicita la conexión de la luz eléctrica, compra un medidor, realizando para ello el pago de los impuestos municipales e inmobiliarios, y en definitiva realiza todos aquellos actos que la convierten en única dueña del inmueble en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

Concluye que todos y cada uno de los precitados actos posesorios son mencionados a título meramente ejemplificativo, siendo

Poder Judicial San Luis

innumerables los trabajos realizados y que actualmente se encuentra realizando su mandante sobre los terrenos objeto de la presente acción, teniendo como única finalidad exteriorizar la intención de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad, y que permiten presumir el *animus domini* por parte de la dueña del fundo.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, testimonial, informativa y de inspección ocular, y peticiona que oportunamente se haga lugar a la demanda en todas y cada una de sus partes, dictando pronunciamiento en la forma impetrada, con costas.

A fs. 83 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. 96 y vta. se tiene por promovida demanda de posesión veinteñal en contra de RICARDO ANTONIO HERNÁNDEZ y de DANIEL ESCUDERO, 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 los titulares registrales, sus herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de autos para que comparezcan a estar a derecho y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.C., 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, 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 de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 104/112 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.

Poder Judicial San Luis

A fs. 118, por no haber comparecido los emplazados, cumplida la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 96 y vta., y se designa al Defensor 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. 119 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. 122 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 223 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 224 y vta. luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la promoviente, conforme al siguiente detalle:

- Documental: se tuvo presente la acompañada conforme cargo de fs. 81.

- Declaraciones testimoniales: FÉLIX GUSTAVO DE PASCUALE (rendida a fs. 181 y vta.), SINECIO ALBERTO LUCERO (rendida a fs. 182 y vta.), RICARDO ERIBERTO OJEDA (rendida a fs. 185 y vta.), MARÍA ESTELA AMIEVA (rendida a fs. 186 y vta.), JOSÉ ÁNGEL GIL (rendida a fs. 198 y vta.), JOSEFA HERMINIA HERNÁNDEZ (no producida), ANA FERNÁNDEZ DE VALDIVIESO (no producida), JOSÉ FELICIANO GUIÑAZÚ (no producida), VICTORIO CARLOS MASCHI (no producida), y VICENTE ALBERTO DI MEGLIO (no producida).

- Informativa: i) Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas (fs. 166/167); ii) Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro (fs. 202/206); iii) Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 169/172); iv) San Luis Agua S.E. (fs. 217/220); v) Edesal S.A. (fs. 195); vi) Registro de

Poder Judicial San Luis

Estado Civil y Capacidad de las Personas (fs. 174/175); vii) Juzgado de Paz con jurisdicción en Juana Koslay (fs. 191).

- Inspección ocular: producida a fs. 143/148.

A fs. 229 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. 231/235 vta. lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 238 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, haciendo uso del derecho reservado a fs. 119 y vta. para contestar una vez producida la prueba, manifiesta que analizada la totalidad de la prueba rendida, ese Ministerio considera que la misma es idónea por lo que no formula objeciones legales.

Finalmente a fs. 241 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 veintañal 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:

Poder Judicial San Luis

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. 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley” (AREÁN, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, 5ª ed. actualizada y ampliada, Hammurabi, Buenos Aires, 2009, p. 512).

II) Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por los promovientes, 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.

Poder Judicial San Luis

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 Cuchi Corral, en Ruta Nacional N° 7 km. 774, Partido Chorrillo, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor AUGUSTO H. DESPREZ, Mat. N° 241, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, bajo el número 1/201/96 con fecha 14 de mayo de 1997, que luce agregado a fs. 9.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “A” es de TREINTA Y UN HECTÁREAS NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (31 has 9.773 m²), con inscripción de dominio al Tomo 1 de Capital (Ley 3236), Folio 467, N° 221, Padrón 6831, Receptoría Capital (Título I), y al Tomo 19 de Capital, Folio 40, N° 2676, Padrón 3985, Receptoría Capital (Título II).

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por el Certificado de Avalúo Fiscal acompañado a fs. 7, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 17 de junio de 2010, la que a su vez informa a fs. 202/206 que el bien en cuestión no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.

Asimismo, a fs. 169 luce el Informe de Dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 1° de marzo de 2012, en el que se corrobora que en el dominio citado figura

Poder Judicial San Luis

inscripción: a) al Tomo 1 (Ley 3236) Departamento Capital, Folio 467, N° 221 de fecha 29 de junio de 1967, figurando como titular registral RICARDO ANTONIO HERNÁNDEZ; y b) al Tomo 19 Departamento Capital, Folio 40, N° 2676 de fecha 5 de julio de 1912, figurando como titular registral DANIEL ESCUDERO.

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 expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, 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 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).

Poder Judicial San Luis

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” (C²a Apel.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. 2^a 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^a ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319).

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas a fs. 181/182 vta., a fs. 185/186 vta. y a fs. 198 y vta. son coincidentes en que la actora y su esposo han ocupado el inmueble objeto de autos desde hace más de veinte años, desde el año 1989 o 1990 aproximadamente, que han construido la casa en la que habitan, además de galpones y corrales, que ejercen la actividad de siembra de pasturas, maíz,

Poder Judicial San Luis

sorgo, etcétera, y también realizan engorde de animales.

A su vez, las circunstancias descritas por los referidos testigos son corroboradas mediante la inspección ocular producida a fs. 143/147, en la que se constata que se ingresa “*por una tranquera de madera, observándose que la totalidad del perímetro del campo se encuentra alambrado, con seis hilos, cuatro lisos y dos de púas, con postes de madera a ocho metros de distancia y barretas a un metro cincuenta. [...] Desde el ingreso hasta la vivienda recorrimos 250 metros, pudiendo observar la extensión del campo [...] Hacia la izquierda se observa que hay una porción de tierra arada, en condiciones de ser sembrada con pastura para la hacienda. Hacia la derecha se visualizan sembrados de maíz y sorgo, plantaciones de pino, nogales, ciruelos, manzanos y otras variedades de frutales, cuya antigüedad es de veinte años. Delante de la vivienda se encuentra el galpón, el que ha sido construido en varias etapas, con material, techo de zinc y piso de cemento; posee tres portones de chapa, cuya superficie es de 300 metros cuadrados aproximadamente. En su interior podemos observar una máquina sembradora y una fertilizadora. Frente al galpón se encuentra un tractor con arado. Siguiendo el trayecto se encuentran dos tanques australianos con la misma capacidad. En la parte trasera del galpón se encuentra la vivienda, que posee una construcción que ha sido efectuada en distintas etapas. Al ingresar a la misma somos recibidos por la Sra. Edith Araceli Ingolingo y ambos nos muestran sus dependencias, pudiendo observar que la construcción más antigua se diferencia de la parte más nueva, siendo notoria la misma, consistiendo la parte mas nueva en una sala de estar con techo de madera y zinc como el resto de la casa, pisos de cerámicos, paredes de material, en la que se pueden apreciar una estufa, cuatro ventanas con rejas y cuatro puertas (tres interiores de madera y una de vidrio con rejas exterior), con una superficie de 30 metros cuadrados, la que se comunica con la parte más antigua. A continuación de la sala se encuentra la cocina, con una superficie de 28 metros cuadrados, piso cerámico con mesada de granito y muebles de*

Poder Judicial San Luis

madera, posee una ventana con celosía hacia el exterior, frente a la cual hay una puerta que comunica a una habitación y un baño. Se aclara que la sala de estar da también a dos habitaciones más. La casa cuenta con servicios de agua corriente, gas envasado y energía eléctrica. La construcción de la parte nueva es de una antigüedad de catorce años, refiriendo el dueño de casa que todo ha sido realizado con sus propias manos. Se observa que las instalaciones se encuentran en perfecto estado y bien cuidadas. En la parte posterior de la vivienda hay una piscina, parrilla y una galería que la contiene. Siguiendo el trayecto, nos encontramos diferentes máquinas, como un fumigadora, segadora, enfardadora, rastrillo y dos acoplados, dos sembradoras más, una pala hidráulica, un rastrón, un rolo desterronador, las que han sido adquiridas en diferentes épocas, siendo las más antiguas de dieciocho años. A la izquierda se observa una represa que contiene unos 300.000 litros aproximadamente, la que se encuentra alimentada por agua de lluvia y agua del acueducto de Donovan cuando es necesario, utilizada para los animales. Frente a la misma se encuentran cinco corrales, una chancha y al costado un brete cargador. Hacia la derecha se observa un departamento construido de material, pisos de cerámicos, techo de madera y zinc que posee con una habitación, baño y cocina con todos los servicios. Hacia el fondo de la propiedad se observa a la derecha las plantaciones ya referidas y hacia la izquierda un potrero con cuarenta animales vacunos pastando.”

Cabe decir que todas estas construcciones y mejoras realizadas 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/

Poder Judicial San Luis

Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, *Abeledo Perrot Online*, 10/121).

Finalmente, a lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por la actora al promover la presente acción, consistente en boletas de pago del impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir, correspondientes a los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010, lo que da cuenta del pago regular y sostenido del impuesto inmobiliario.

Adviértase también que conforme surge del certificado de libre deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas, con fecha 30 de marzo de 2012, que luce agregado a fs. 166/167, dicho impuesto se encuentra cancelado hasta el año 2011.

Toda esta prueba documental referida al pago de tributos constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueño 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 lo reviste en el *sub judice*, en el que se acredita el pago durante un tiempo más que suficiente.

Cabe mencionar además el resto de la prueba producida, la que consiste en: a) copias certificadas de notas dirigidas al Director de S.E.S.L.E.P. con cargo de recepción 20 de febrero de 1991 y 27 de diciembre de 1991, mediante las que se solicita la conexión del suministro de electricidad en el inmueble de autos; b) copia certificada del acta de constatación llevada a cabo en el inmueble objeto de la litis por el Juez de Paz de El Chorrillo con fecha 20 de abril de 1990; c) informe realizado por SAN LUIS AGUA S.E. que luce a fs. 217/220, mediante el que se informa que la actora posee una conexión de agua cruda en el inmueble de autos, que fue autorizada el día 27 de diciembre de

Poder Judicial San Luis

2000 mediante Resolución N° 61 OOC(SERH)-2000 (de la que se adjunta copia); y d) informe expedido por EDESAL S.A., que obra a fs. 195, en el que se informa que según sus registros existe un inmueble ubicado en Ruta N° 7 (S/N) de El Chorrillo, que se encuentra bajo la titularidad de la actora, y que la conexión fue realizada el día 5 de septiembre de 1996.

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la inspección ocular, y la profusa 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 de 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. EDITH ARCELIA INGOLINGO, L.C. N° 6.079.489, el dominio del inmueble rural ubicado en Cuchi Corral, en Ruta Nacional N° 7 km. 774, Partido Chorrillo, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, con una superficie de TREINTA Y UN HECTÁREAS NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (31 has 9.773 m²), designado como Parcela "A" en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor AUGUSTO H. DESPREZ y registrado provisoriamente por la Dirección

Poder Judicial San Luis

Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, bajo el número 1/201/96; con inscripción de dominio al Tomo 1 de Capital (Ley 3236), Folio 467, N° 221, Padrón 6831, Receptoría Capital (Título I), y al Tomo 19 de Capital, Folio 40, N° 2676, Padrón 3985, Receptoría Capital (Título II).

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.**