

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 238250/12

"ROSALES DE SOSA, OLGA ESPERANZA C/ ROSALES, ELSA SILVIA Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 199/2015.**

**SAN LUIS, DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL QUINCE.**

**VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas “**ROSALES DE SOSA, OLGA ESPERANZA C/ ROSALES, ELSA SILVIA Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 238250/12, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

**RESULTA:** Que a fs. 4/9 vta. se presenta la Sra. OLGA ESPERANZA ROSALES DE SOSA, L.C. N° 4.192.749, por su propio derecho, con el patrocinio letrado de la Dra. ANDREA CARINA PANELO, y promueve demanda de adquisición de dominio por usucapión en contra de ELSA SILVIA ROSALES, JORGE ALBERTO ROSALES y ELSA NÉLIDA ROSAS en representación de RUFFO RAÚL ROSALES, y CARLOS MARÍA ROSALES en representación de CARLOS ANTONIO ROSALES, en su carácter de condóminos del inmueble ubicado en Villa de Luján, Partido Luján, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, sobre calle Diputado Amaya esquina calles Mitre y Balcarce, con inscripción de dominio a la Matrícula 5-3190-R6- A 1, 2, 3 y 4, Padrón 280.101, Receptoría Luján, con una superficie de OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (8.980,14 m<sup>2</sup>).

Relata que el inmueble objeto de este juicio fue adquirido por sus antepasados tal como se acredita con el informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis; y que en los autos caratulados “GATICA DE ROSALES, ESPERANZA O GATICA DE ROSALES, ESPERANZA DEL ROSARIO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO”, que tramitó por ante el Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 3 de la Primera Circunscripción Judicial, se declaran herederos de ESPERANZA DEL ROSARIO GATICA DE ROSALES a las

## *Poder Judicial San Luis*

siguientes personas: OLGA ESPERANZA ROSALES DE SOSA, MARIO CÉSAR ROSALES, CARLOS ANTONIO ROSALES, ARNALDO JESÚS ROSALES y RUFFO RAÚL ROSALES.

Continúa relatando que al fallecer el Sr. RUFFO RAÚL ROSALES lo suceden ELSA SILVIA ROSALES y JORGE ALBERTO ROSALES, y que por Escritura N° 324 de fecha 7 de diciembre de 2007, los Sres. ELSA SILVIA ROSALES y JORGE ALBERTO ROSALES ceden a la actora los derechos hereditarios del inmueble en cuestión, mientras que por Escritura N° 281 de fecha 16 de abril de 2008 la Sra. ELSA NÉLIDA ROSAS (ex esposa) cede a la actora los derechos hereditarios del inmueble.

Manifiesta que al fallecer el Sr. CARLOS ANTONIO ROSALES lo sucede CARLOS MARÍA ROSALES, y que por Escritura N° 356 de fecha 14 de mayo de 2008 el Sr. CARLOS MARÍA ROSALES cede a la actora derechos hereditarios del inmueble en cuestión; que el Sr. ARNALDO JESÚS ROSALES le cede a la actora derechos hereditarios en relación al mismo inmueble mediante Escritura N° 167 de fecha 4 de marzo de 2008; y que el Sr. MARIO CÉSAR ROSALES le cede a la actora derechos hereditarios en relación al inmueble mediante Escritura N° 89 de fecha 10 de diciembre de 2007.

Sostiene que el inmueble objeto de la litis se encuentra ubicado en Villa de Luján, Partido Luján, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, individualizado según título con una superficie de 12.293 m<sup>2</sup> lo que forma un cuadrado irregular que mide, según título, por el costado norte 121,60 metros, por el sur 95,60 metros, por el oeste 112,80 metros y por el este 113,60 metros, todo lo cual se encierra dentro de los siguientes límites: al sur y oeste con calles públicas, al norte con Sucesión de LUIS CASTRO y al este con JESÚS CHACÓN y Sucesión de EULOGIO GATICA.

Refiere que de esta propiedad, la actora resulta ser adjudicataria de las cesiones realizadas por sus coherederos detallados precedentemente, y que con un frente sobre el oeste de 27 metros aproximadamente, en forma tal que comprenda la edificación nueva correspondiente a una casa habitación como también lo plantado, clavado y adherido al suelo allí existente, cuyo dominio se

## *Poder Judicial San Luis*

inscribe en el Registro de la Propiedad al Tomo 24 de Ayacucho, Folio 167 N° 3.981 con fecha 31 de octubre de 1938, en virtud de la Escritura N° 682 de fecha 24 de septiembre de 2008 de adjudicación hereditaria.

Expresa que desde el inicio de la posesión la actora abonó el impuesto inmobiliario, luz, gas, agua, servicios municipales, etcétera, acompañándose los recibos que así lo acreditan, y que todos estos pagos fueron realizados con ánimo de dueño y durante las fechas que indican los mismos, con lo que considera que se acredita fehacientemente el *animus domini*, el que fue realizado en forma continua a través de más de veinte años.

Concluye señalando que se encuentran acreditadas las cesiones de derechos hereditarios realizadas por sus hermanos y/o sus representantes a esta parte, y que las cesiones fueron efectuados en relación a los derechos hereditarios de su progenitora fallecida pero no de su progenitor RUFFO ROSALES, y que es por ello que se encuentra compartiendo la titularidad del inmueble con dos de sus hermanos fallecidos.

Ofrece prueba consistente en documental, testimonial y de inspección ocular, funda en derecho, y peticiona que en su oportunidad se haga lugar a la demanda instaurada en todas sus partes.

A fs. 21 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. 457 y vta. se tiene por promovida demanda por posesión veintañal, 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 Sres. ELSA SILVIA ROSALES y JORGE ALBERTO ROSALES, 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 de lo 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

## *Poder Judicial San Luis*

Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de los de mayor circulación, 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.

A fs. 462/467 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. 474, 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. 457 párr. 2º 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. 475 y vta. contesta la demanda el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. CARLOS GUILLERMO SALAZAR, 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. 488 comparece el demandado JORGE ALBERTO ROSALES, con el patrocinio letrado de la Dra. BETIANA J. MITRE, se notifica personalmente del traslado de la demanda ordenado en autos, y se allana a la demanda interpuesta en todos y cada uno de sus términos, en virtud de lo dispuesto por el art. 307 del C.P.C.C.

A fs. 491 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 541 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 542 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la promoviente, conforme al siguiente detalle:

- Documental: se la tuvo presente.
- Informativa: Oficio al Registro Notarial N° 2 (desistida a fs. 539).

## *Poder Judicial San Luis*

- Declaraciones testimoniales: JULIÁN HERNÁN ROBLES (rendida a fs. 528), DANIEL EDUARDO VALDEZ PEDERNERA (rendida a fs. 530), JULIO CÉSAR DOMÍNGUEZ (rendida a fs. 532), ANTONIA DOMINGA BUSOLINI (rendida a fs. 534), ELÍAS JURI (rendida a fs. 536) y MARCELO FABIÁN CELI MARCHETTA (desistida a fs. 539).

- Inspección ocular: rendida a fs. 519.

A fs. 548 el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, haciendo uso de la reservada formulada oportunamente, y analizada la totalidad de la prueba producida en autos, no formula objeción legal a la acción interpuesta.

A fs. 549 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. 552/553 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. 555 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 – en la actualidad, arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial – y en tanto ésta constituye un medio excepcional

## *Poder Judicial San Luis*

de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, conforme lo señalara reiteradamente la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre muchos 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” (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).

Cabe mencionar que la exclusividad del dominio se encuentra prevista en el art. 1943 del Código Civil y Comercial, norma que tiene como fuentes los arts. 2508 y 2509 del Código Civil derogado.

Por ello “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, debiendo considerarse además que el art. 1900 del Código Civil y Comercial establece que “la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua.”

II) Corresponde ahora examinar la pertinencia de las pruebas

## *Poder Judicial San Luis*

ofrecidas y aportadas por la parte actora, 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 se encuentra ubicado sobre calle Diputado Amaya esquina calles Mitre y Balcarce, Villa de Luján, Partido Luján, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor JOSÉ RAÚL GIULIETTI, Mat. Prof. N° 196 C.A.S.L., y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/28/12 con fecha 22 de mayo de 2012, el que luce agregado en copia a fs. 187/188 y cuyo original tengo a la vista en este acto.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “A” es de OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (8.980,14 m<sup>2</sup>), y tiene inscripción de dominio a la Matrícula 5-3190-R6- A 1, 2, 3 y 4; Padrón 280.101 de la Receptoría Luján, nomenclatura catastral de origen Circunscripción Luján, sección 1, manzana 9, parcela 26.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal obrante a fs. 212, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 25

## *Poder Judicial San Luis*

de julio de 2008; y por el Certificado de Avalúo Fiscal que luce a fs. 18 expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 16 de noviembre de 2012.

Cabe destacar que a fs. 450/454 la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informa que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales a nombre de la Provincia de San Luis.

Los datos del inmueble son corroborados además por el certificado de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 25 de septiembre de 2008, que obra a fs. 189/190, del que surge que el dominio citado figura a nombre de ESPERANZA DEL ROSARIO GATICA DE ROSALES, y no registrándose modificaciones, gravámenes, limitaciones ni restricciones. Como así también por la copia certificada de la Matrícula 5-3190, donde consta la titularidad registral del inmueble en cuestión, expedida por el Registro con fecha 29 de septiembre de 2011, que luce en copia a fs. 224 y cuyo original tengo a la vista en este acto.

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 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.



## *Poder Judicial San Luis*

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).

Entrando al examen 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 la actora OLGA ESPERANZA ROSALES DE SOSA pretende unir su posesión a la ejercida por su madre la Sra. ESPERANZA DEL ROSARIO GATICA DE ROSALES, quien la precedió en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir.

Debe tenerse presente que la Sra. ESPERANZA DEL ROSARIO GATICA DE ROSALES cedió a la actora una fracción del inmueble objeto de la litis (mediante Escritura N° 222 de fecha 6 de agosto de 1979); y que los restantes condóminos le cedieron a la promoviente los derechos y acciones hereditarios y posesorios sobre el mismo inmueble, a saber: MARIO CÉSAR ROSALES (mediante Escritura N° 89 de fecha 10 de diciembre de 2007); ARNALDO JESÚS ROSALES (mediante Escritura N° 167 de fecha 4 de marzo de 2008); ELSA NÉLIDA ROSAS (mediante Escritura N° 281 de fecha 16 de abril de 2008) y ELSA SILVIA ROSALES Y JORGE ALBERTO ROSALES (mediante Escritura N° 143 de fecha 28 de febrero de 2008), los tres por RUFFO RAÚL ROSALES; y CARLOS MARÍA ROSALES (mediante

## *Poder Judicial San Luis*

Escritura N° 356 de fecha 14 de mayo de 2008) por CARLOS ANTONIO ROSALES.

Cabe señalar que el art. 1901 del Código Civil y Comercial, refiriéndose a la unión de posesiones, establece en su primer párrafo que “el heredero continúa la posesión de su causante.”

Explicando la norma citada, ALTERINI manifiesta lo siguiente: “El clásico tema de la llamada accesión de posesiones implica que no es necesario que la misma persona haya poseído la cosa durante todo el tiempo necesario para prescribir. Tiene su fundamento en que ante las numerosas mutaciones que se producen en las propiedades la usucapión con frecuencia sería imposible si se hubiere exigido que el poseedor fuera siempre el mismo. Si bien ése es el fundamento práctico lo cierto es que aun en ausencia de norma específica es lógico que tanto el heredero, como el sucesor particular aprovechen de la posesión de su causante. El primero porque recibe el patrimonio del causante con todas sus ventajas y cargas [...] Vélez suministra un convincente argumento en la nota al art. 4005 del Código Civil derogado: los sucesores universales no hacen sino continuar la persona del difunto: ellos no comienzan una nueva posesión: continúan solo la posesión de su autor, y la conservan con las mismas condiciones y las mismas calidades: si ella es viciosa en vida del difunto, se conserva viciosa en el heredero; y recíprocamente, si era justa y de buena fe, se continúa como tal, aunque el heredero llegare a saber que la heredad pertenecía a otro” (ALTERINI, Jorge Horacio, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, 1ª ed., La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015, t. IX, ps. 165-166).

Es decir que “no sólo el poseedor usucapiente está legitimado para demandar, sino que también se encuentran legitimados a intervenir los sucesores universales o los cesionarios de los derechos del poseedor” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *op. cit.*, t. VII, p. 611).

Ello por cuanto el heredero “continúa la posesión de su causante por tanto no puede separar la posesión de la de su antecesor, como aquél poseía él seguirá poseyendo y tendrá la buena o mala fe de su causante” (ALTERINI, Jorge Horacio, *op. cit.*, t. IX, p. 166).

Ahora bien, la circunstancia descripta precedentemente le genera a

## *Poder Judicial San Luis*

la actora la carga procesal de probar la existencia de actos posesorios realizados tanto por ella misma, como así también por su antecesora, a los efectos de justificar el plazo legal de la usucapión.

Por otra parte, con respecto a la prueba testimonial debe tenerse presente 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, 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).

Bien se ha afirmado que “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.*, t. VII, p. 648).

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas a fs. 528/536, pertenecientes a vecinos de la localidad, son coincidentes en que en el inmueble objeto de autos desde siempre habitó la actora; que en un primer momento vivía junto con su extinta madre, y que luego del fallecimiento de aquélla la actora continuó viviendo junto con su esposo y sus cuatro hijos; enumeran además los testigos las distintas construcciones y mejoras realizadas por la actora a lo largo de los años en el inmueble en cuestión (refacción de baño; construcción de un departamento al lado de la casa principal, del garaje, de la pileta de natación; instalación de gas natural; mantenimiento del parque; incluso la habilitación de un consultorio médico para su esposo; etcétera).

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

## *Poder Judicial San Luis*

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.** [...] 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” (AREÁN, 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-Síntesis; *Abeledo Perrot Online*, cita N° 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-Síntesis; *Abeledo Perrot Online*, cita N° 1/18373).

A su vez, cabe destacar que los testimonios recabados en autos han sido brindados en su mayoría por vecinos de la localidad, quienes conocen la propiedad, a la actora y también a su extinta madre, y sabido 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., *op. cit.*, p. 371).

IV) En cuanto a la demás prueba aportada por la promoviente, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos.

Así, por ejemplo, la inspección ocular producida a fs. 519 corrobora las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble y las mejoras realizadas en aquél.

Describe la inspección lo siguiente: “*la vivienda se observa en*

## *Poder Judicial San Luis*

*estado óptimo para ser habitada, dado que la misma está completamente amueblada, limpia y todas sus dependencias ordenadas, hay un consultorio médico instalado, y en el garaje se observan dos automóviles, además esta vivienda cuenta con electricidad, agua y gas natural instalado; todo el predio se encuentra completamente limpio.”*

Respecto de la prueba de reconocimiento judicial se ha afirmado 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. Bueno, Juan José s/ Usucapión”, *Abeledo Perrot Online*, 14/129436).

Cabe decir además que todas estas construcciones y mejoras realizadas en el inmueble objeto de la litis encuadran dentro de los actos posesorios que prevé el art. 1928 del Código Civil y Comercial, el que establece que “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.”

En tal sentido tiene dicho la jurisprudencia 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 vicinal”, *Abeledo Perrot Online*, 10/121).

## *Poder Judicial San Luis*

A lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por la actora al promover la presente acción, integrada por comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir, correspondientes a los años 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1989, 1990, 1991, 1996, 1997, 1999, 2000, 2001, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012, debiendo tenerse presente también que del certificado de libre deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas, que luce agregado a fs. 552/553, surge que dicho impuesto se encuentra cancelado hasta el año 2015, todo lo cual da cuenta del pago regular y sostenido del impuesto inmobiliario.

También adjunta la actora numerosas facturas por el suministro del servicio eléctrico del inmueble litigioso, que corresponden a los años 1990 y 1993 (S.E.S.L.E.P.) y a los años 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012 (Edesal S.A.).

Se acompañan también comprobantes de pago de tasas, contribuciones y servicios municipales del inmueble de autos, todos ellos expedidos por la Municipalidad de Luján, correspondientes a los años 1984, 1985, 1986, 1990, 1992, 1993 y 1996; y tasas de agua y/o canon de riego correspondientes a los años 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1989, 1991, 1992, 1995, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2012.

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 de impuestos, tasas y servicios durante un tiempo más que suficiente.

Al respecto tiene dicho la jurisprudencia que “el pago más o menos

## *Poder Judicial San Luis*

regular de los impuestos o tasas que afecten el inmueble ocupado por quien pretende la usucapión, es demostrativo de su intención de comportarse como dueño” (CApel.Civ.Com. Pergamino, 29/03/1994, “Hernández, Andrés Roberto v. Paganini y Ferrari, Enriqueta Luisa y otro s/ Posesión veinteñal”, *Abeledo Perrot Online*, 14/39469).

Finalmente, con respecto al allanamiento a la demanda que formula a fs. 488 el accionado JORGE ALBERTO ROSALES, cabe considerar tal conducta 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 consecuencia, dada la claridad, concordancia y contundencia de los testimonios rendidos en autos, el resultado de la prueba de inspección ocular, la abundante prueba documental incorporada y el allanamiento formulado por uno de los demandados, 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

## *Poder Judicial San Luis*

usucapión entablada en el *sub judice*.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión de la actora con ánimo de dueño 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, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.

V) Por último, debe tenerse presente que el art. 1905 del Código Civil y Comercial establece en su párr. 1º que “la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo.”

Es decir que “la sentencia definitiva que se dicta en el juicio de prescripción adquisitiva debe mencionar expresamente la fecha de adquisición del dominio que es la del cumplimiento del plazo de la prescripción vicinal. [...] El juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real” (LORENZETTI, Ricardo Luis, *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. IX, p. 85).

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que el ejercicio de la posesión del inmueble objeto de la litis por parte de la actora comenzó alrededor del año 1980, considero prudente fijar como fecha de producción de la adquisición del derecho real de dominio el día 1º de enero de 2000.

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por los arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, 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. OLGA ESPERANZA ROSALES DE SOSA, L.C. N° 4.192.749, el dominio del inmueble ubicado en calle Diputado Amaya esquina calles Mitre y Balcarce, Villa de Luján, Partido Luján, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con una superficie de OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA METROS



## *Poder Judicial San Luis*

CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (8.980,14 m<sup>2</sup>), designado como Parcela "A" en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor JOSÉ RAÚL GIULIETTI y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/28/12; con inscripción de dominio a la Matrícula 5-3190-R6- A 1, 2, 3 y 4; Padrón 280.101 de la Receptoría Luján, nomenclatura catastral de origen Circunscripción Luján, sección 1, manzana 9, parcela 26. Se fija como fecha de producción de la adquisición del derecho real de dominio el día 1º de enero de 2000 (conf. art. 1905 del Código Civil y Comercial).

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.**