

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 36302/8

"CORNEJO DE SEGURA, CLARINDA C/ QUIROGA, DORA DAMIANA ISOLINA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

**SENTENCIA DEFINITIVA N° 13/2016.**

**SAN LUIS, VEINTINUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISÉIS.**

**VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas “**CORNEJO DE SEGURA, CLARINDA C/ QUIROGA, DORA DAMIANA ISOLINA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 36302/8, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

**RESULTA:** Que a fs. 28/30 se presenta la Sra. CLARINDA EUFEMIA CORNEJO DE SEGURA, por derecho propio, y con el patrocinio letrado de la Dra. MARÍA SOLEDAD SOLANO, y promueve demanda por posesión veinteañal en contra de la Sra. DORA DAMIANA ISOLINA QUIROGA y/o quien resulte titular del inmueble ubicado en Camino a El Zapallar S/N° de la localidad de Quines, Partido de Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, e inscripto al Tomo 18 de Ayacucho, Folio 169 N° 2269, Padrón N° 887 de la Receptoría Quines, con una superficie de OCHO MIL CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS (8.407 m<sup>2</sup>) cuyo plano la afecta totalmente.

Señala que por el resto de la superficie de la mensura – DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (2.571, 83 m<sup>2</sup>) – no se localiza propietario, ni padrón; siendo que el total de la superficie del inmueble a usucapir asciende a UNA HECTÁREA NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (1 ha 978,83 m<sup>2</sup>).

Refiere que el inmueble a usucapir posee los siguientes linderos: al norte campo El Zapallar; al este arrollo El Zapallar; al sur OSCAR REPPEZZA Y MARY DE REPPEZZA (poseedores, no se localiza padrón); y al oeste Sucesores de

## *Poder Judicial San Luis*

PEDRO HILMAR TAURANT (no se localiza padrón).

Relata que en el año 1950 en primer término comenzaron a poseer el inmueble objeto del presente juicio los padres de la actora; que en el año 1969 falleció su padre y luego en el año 1976 falleció su madre, por lo que desde este último año comienza la actora la posesión *animus domini* a nombre propio y con absoluta exclusividad, continuando la misma en forma pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueña hasta el día de la fecha, ya que en la actualidad la actora vive allí, es decir por más de treinta años.

Enumera entre los actos posesorios realizados por la actora los siguientes: mantenimiento, mejora de la vivienda existente y construcción de una casa, efectuándose el cierre perimetral del predio; además todo lo que respecta a la plantación y cultivo de frutales, la plantación de árboles de sombra y sembradíos de estación; la creación de corrales, aclarando que parte de este predio está dedicado a la crianza de animales; diversas tareas de estancia, etcétera.

Agrega que a todo esto se le debe sumar el pago de impuestos y tasas, el desmalezamiento y la conservación general del inmueble.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, testimonial y de reconocimiento judicial, y peticiona que oportunamente se dicte sentencia declarando adquirido el dominio respecto del inmueble objeto de la litis.

A fs. 60 y vta. se tiene por promovida demanda por posesión veinteñal en contra de DORA DAMIANA ISOLINA QUIROGA, 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 a los titulares registrales, sus herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble que se pretende usucapir para que en el término de quince días 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

## *Poder Judicial San Luis*

término de dos días en el Boletín 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. 67/68 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. 82, 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. 60 y vta. 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. 83 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. 86 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 114 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 115 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 a fs. 94.
- Declaraciones testimoniales: JOSÉ HILARIO ESCOBAR (rendida a fs. 102 y vta.), ROSA NIEVE SCOLARI (rendida a fs. 103 y vta.), PEDRO RICARDO BECA (rendida a fs. 104 y vta.), ANÍBAL IGNACIO ANDINO (rendida a fs. 105 y vta.) y OMAR CEFERINO CAMARGO (no rendida).
- Inspección ocular: rendida a fs. 112 y vta.

## *Poder Judicial San Luis*

A fs. 118 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. 126 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 83, manifiesta que analizada la totalidad de la prueba producida en autos, considera que la misma es idónea por lo que no formula objeción legal a la acción interpuesta.

A fs. 132 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.

Finalmente a fs. 135 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 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

## *Poder Judicial San Luis*

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 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.

## *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 se encuentra ubicado en Camino a El Zapallar S/Nº, localidad de Quines, Partido de Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GABRIEL H. PERINO, Mat. Prof. Nº 205 C.A.S.L. con fecha 10 de septiembre de 2005, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/79/05 con fecha 18 de noviembre de 2005, el que luce agregado en copia a fs. 6/9 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 UNA HECTÁREA NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (1 ha 978,83 m<sup>2</sup>), y tiene inscripción de dominio al Tomo 18 de Ayacucho, Folio 169 Nº 2269, Padrón Nº 887 de la Receptoría Quines.

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal obrante a fs. 32, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 23 de octubre de 2008, la que a su vez informa a fs. 23/24 que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales rurales de la Provincia de San Luis.

Los datos del inmueble son corroborados además por el Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 7 de febrero de 2007, que obra a fs. 25/27, del que surge

## *Poder Judicial San Luis*

que en el dominio citado figura como titular registral DORA DAMIANA ISOLINA QUIROGA, y que no se registran modificaciones, gravámenes, limitaciones ni restricciones.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de su titular registral y catastral 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 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,

## *Poder Judicial San Luis*

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 CLARINDA EUFEMIA CORNEJO DE SEGURA pretende unir su posesión a la ejercida por sus padres BRAULIO y GREGORIA SOSA DE CORNEJO, quienes la precedieron en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir.

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).



## *Poder Judicial San Luis*

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, sin perjuicio de lo anterior, considero que en la presente causa no le es necesario a la actora unificar su posesión con la de sus padres, en tanto el tiempo que ha durado su propia posesión le alcanza sobradamente para 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 aquella seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación, usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba 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. 102/105 vta. – pertenecientes a vecinos de la

## *Poder Judicial San Luis*

localidad – son coincidentes en que el inmueble objeto de la presente litis perteneció en un primer momento a los padres de la actora, quienes comenzaron a poseerlo hace más de cincuenta años, y que al fallecer aquéllos la actora continuó en posesión del bien hasta la actualidad, encontrándose en posesión del mismo desde hace más de treinta años aproximadamente; refieren los testigos que nadie ha tratado de interrumpir o de molestar a la actora en el ejercicio de la posesión; y manifiestan que la actora ha construido nuevas habitaciones, cocina y cochera, y también ha realizado mejoras en el inmueble como ser la colocación del contrapiso de la vivienda, arreglos de alambrados, desmalezado y plantaciones de frutales, etcétera.

Cabe destacar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos de la localidad, quienes conocen la propiedad, a la actora y también a los padres de ésta, 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., *Juicio de usucapión*, 4ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, 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, mediante la inspección ocular practicada a fs. 112 y vta. por el Juez de Paz de Quines, se corroboran 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 de buen estado general y está compuesta por cuatro dormitorios, una cocina y baño; hacia atrás de la misma hay una cochera o galpones donde según la actora guarda los vehículos, la casa está rodeada de plantas y hay una parra en la entrada. Observo un canal de riego que pasa por la entrada de la casa.”

Respecto de la prueba de reconocimiento judicial se ha afirmado que “constituye una probanza idónea para corroborar lo que surge de la prueba

## *Poder Judicial San Luis*

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 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 vicenal”, *Abeledo Perrot Online*, 10/121).

A lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por la actora al promover la presente acción, compuesta por comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir, correspondientes a los años 1981, 1983, 1989, 1991, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007.

Toda esta prueba documental referida al pago de tributos constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder

## *Poder Judicial San Luis*

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 durante un tiempo más que suficiente.

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

En definitiva, dada la claridad, concordancia y contundencia de los testimonios rendidos en autos, el resultado de la prueba de inspección ocular, y la abundante prueba 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 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 párrafo primero 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

## *Poder Judicial San Luis*

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 la posesión del inmueble objeto de la litis por parte de la actora comenzó luego del fallecimiento de su madre en el año 1976, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 1º de enero de 1997.

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 veintañal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por la Sra. CLARINDA EUFEMIA CORNEJO DE SEGURA, el dominio del inmueble ubicado en Camino a El Zapallar S/Nº, localidad de Quines, Partido de Quines, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con una superficie de UNA HECTÁREA NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (1 ha 978,83 m<sup>2</sup>), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GABRIEL H. PERINO y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/79/05; con inscripción de dominio al Tomo 18 de Ayacucho, Folio 169 Nº 2269, Padrón 887 de la Receptoría Quines. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 1º de enero de 1997 (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

## *Poder Judicial San Luis*

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.**