

Poder Judicial San Luis

EXP 209545/11

"BARRERA, PABLO GERARDO Y OTRA C/ NIETO, RUPERTA REGINA Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 17/2016.

SAN LUIS, VEINTINUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas "**BARRERA, PABLO GERARDO Y OTRA C/ NIETO, RUPERTA REGINA Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**", Expte. N° 209545/11, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 116/119 vta. se presentan los Sres. PABLO GERARDO BARRERA y ANA IRENE DEL CARMEN GUEVARA, por derecho propio y con el patrocinio letrado del Dr. RICARDO A. VALENTINO, e interponen demanda de posesión veinteañal a fin de que se consolide el derecho real de propiedad a su favor, en contra de RUPERTA REGINA NIETO, ELISA NIETO DE RAYBAND, JACINTO ANTONIO NIETO, JUAN NIETO y/o sus herederos y/o quienes se crean con derecho, sobre un inmueble empadronado bajo los números 23542, 31526, 31527 y 31528 de la Receptoría Capital, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 95 de Capital, Folio 168 N° 12767, solicitando que se declare adquirido el dominio del inmueble referido por prescripción adquisitiva, con costas para el caso de oposición.

Refieren que el inmueble a usucapir se encuentra ubicado en calle Belgrano N° 1425 de esta Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, designado como parcela "A" en el plano de mensura N° 1/113/10; que cubre una superficie total de TRESCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (327,82 m²), dentro de los siguientes límites: al norte, calle Belgrano; al sur, JUAN GARGIULO; al este, OLGA BEATRIZ RAMÍREZ BRIZUELA, NOEMÍ DELUIGI DE VERBEKE y TERESA DEL

Poder Judicial San Luis

ROSARIO DELUIGI DE CALDERÓN; y al oeste, ROSA EDITH NIETO DE PLATINETTI y JUAN JOSÉ NIETO.

Relatan que el origen de la posesión se remonta al año 1979, oportunidad en que el Sr. JACINTO ANTONIO NIETO, abuelo de la Sra. ANA IRENE DEL CARMEN GUEVARA, les cede la casa que había construido en los terrenos a usucapir a los actores para que vivieran en ella; que desde el año 1979, fecha en que comenzaron a habilitar la propiedad en cuestión, hasta la actualidad los actores nunca fueron turbados en su ocupación, habiendo realizado ampliaciones y modificaciones en la vivienda, las que fueron declaradas ante la Municipalidad de la Ciudad de San Luis; y que en el año 2010 ordenaron la confección de plano de mensura a los efectos de tramitar el abono del título por prescripción adquisitiva de dominio, mensura que se practicó por el Agrimensor GUILLERMO R. FERNÁNDEZ, registrada bajo el número 1/113/10.

Continúan relatando que el inmueble objeto de la acción posesoria se encuentra debidamente deslindando y cerrado en todos sus costados por trabajos efectuados por el actor sin oposición alguna, en forma pacífica a lo largo del tiempo transcurrido desde que comenzaron a habitar el mismo en el año 1979 y con posterioridad a la confección de la mensura, habiendo pagado durante todo este tiempo transcurrido el impuesto inmobiliario, como se acredita con las boletas acompañadas.

Señalan los actores que han realizado actos como verdaderos propietarios, tal como la denuncia ante la Municipalidad de la Ciudad de San Luis de construcciones no declaradas en el año 1990; han realizado la construcción de un segundo piso de la casa habitación; han provisto a la casa del servicio de gas natural, cuyas boletas de pago se encuentran a nombre de los actores, al igual que el servicio de telefonía.

Reiteran que la posesión de manera exclusiva por parte de los actores data desde el año 1979, por lo que a la fecha de promoción de la demanda tienen treinta y dos años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida.

Poder Judicial San Luis

Manifiestan que en ejercicio del derecho de propiedad, los actores han realizado los siguientes actos posesorios: cerramiento perimetral del inmueble con paredes; construcción de modificaciones y ampliaciones de la casa habitación, la que se encuentra compuesta de tres dormitorios, baño, cocina comedor, estar, comedor, cochera, depósito y galería con plantaciones para sombra; servicio de energía eléctrica, de gas natural, de televisión por cable y de teléfono; pago de impuestos provinciales y municipales; y confección de plano de mensura.

Agregan que desde el año 1979, fecha de origen de la posesión, la misma ha sido pública, pacífica e ininterrumpida hasta la actualidad, siempre exteriorizando los actores su voluntad de conservar la posesión, no habiendo existido nunca interferencia alguna de parte de terceros; y que nunca los suscriptos fueron molestados con respecto a la posesión del inmueble objeto de la litis.

Sostienen que no solamente se les ha reconocido la posesión por el vecindario, sino también por las distintas entidades públicas, y que así por ejemplo las boletas del pago de servicios y tasas municipales vienen a nombre de su antecesor, como así también las boletas emitidas por los prestadores de servicios privados como por ejemplo el cable, el teléfono, el gas, etcétera.

Concluyen que la publicidad de la posesión alegada surge del destino del inmueble el cual está y estuvo destinado a vivienda familiar; que los actores nunca tuvieron reclamo alguno ni de particulares como tampoco de entidades oficiales; y que incluso la Municipalidad de la Ciudad de San Luis los reconoce como propietarios, habiendo realizado ante ella trámites administrativos denunciando las ampliaciones.

Fundan en derecho, ofrecen prueba consistente en documental, testimonial, de reconocimiento judicial e informativa, y peticionan que oportunamente se haga lugar a la demanda instaurada en todas sus partes, declarando adquirida la propiedad del inmueble por parte de los actores, con costas para el caso de oposición.

A fs. 161 y vta. se tiene por promovida demanda por posesión

Poder Judicial San Luis

veinteañal, 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 RUPERTA REGINA NIETO, ELISA NIETO DE RAYBAND, JACINTO ANTONIO NIETO, JUAN NIETO, sus herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble a usucapir, para que comparezcan y la contesten, opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse, bajo apercibimiento de lo 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 objeto de autos, la publicación de edictos por el término de dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de 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. 164/167 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. 173, 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. 161 y se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 174 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.

A fs. 178 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta

Poder Judicial San Luis

días, a fs. 241 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 246 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. 200.

- Declaraciones testimoniales: MARIO ALEJANDRO PÉREZ (rendida a fs. 218 y vta.), PERLA DEL ROSARIO MELIÁN (rendida a fs. 219 y vta.), EDUARDO RAÚL LÓPEZ (rendida a fs. 220 y vta.), MIRIAM JUDITH BARRIONUEVO (rendida a fs. 221 y vta.) y MARÍA BEATRIZ QUIROGA (rendida a fs. 222 y vta.).

- Reconocimiento judicial: producido a fs. 181/182.

- Informativa: a) Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis (rendida a fs. 129/131, a fs. 147/150 y a fs. 211/212); b) Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (rendida a fs. 141/144, a fs. 183/191 y a fs. 233/237).

A fs. 250 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 174 y vta. para contestar la demanda 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, pudiendo dictarse sentencia.

A fs. 251 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.

Finalmente a fs. 253 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

Poder Judicial San Luis

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 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”,

Poder Judicial San Luis

LLBA 2008, 232; *La Ley Online*, AR/JUR/9472/2007).

En síntesis, para la procedencia de la posesión veintañal 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.

Debe 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. 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 calle Belgrano N° 1425 de esta Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, designado como parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GUILLERMO R. FERNÁNDEZ, Mat. N° 283 C.A.S.L., con fecha 25 de marzo de 2010, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/113/10 con fecha 14 de mayo de 2010, el que luce agregado en copia a fs. 115 y cuyo original tengo a la vista en

Poder Judicial San Luis

este acto.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela "A" es de TRESCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (327,82 m²), y afecta los padrones N° 23542, 31526, 31527 y 31528 de la Receptoría Capital, con inscripción de dominio al Tomo 95 de Capital, Folio 168 N° 12767 (en el plano se observan las medidas lineales, los linderos y la ubicación del inmueble en cuestión).

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante los Certificados de Registración Catastral y de Avalúo Fiscal acompañados a fs. 4/11, expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 11 de abril de 2011, la que a su vez informa a fs. 143 que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales 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 28 de julio de 2011, que obra a fs. 149, del que surge que en el dominio citado figura inscripción al Tomo 95 Departamento Capital, Folio 168 N° 12767 de fecha 30 de mayo de 1952, figurando como titulares registrales JOSÉ GABINO NIETO, JUAN NIETO, JACINTO ANTONIO NIETO, RUPERTA REGINA NIETO y ELISA NIETO DE RAYBAND, registrándose las modificaciones que allí se detallan, y encontrándose libre de gravámenes.

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 ha sido acreditada 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

Poder Judicial San Luis

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.

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

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

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

Poder Judicial San Luis

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

Es 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.*, p. 648).

Pues bien, se advierte que los testigos que declararon en la causa contribuyen a confirmar la posesión que alegan haber ejercido los actores PABLO GERARDO BARRERA y ANA IRENE DEL CARMEN GUEVARA en el inmueble objeto de la litis desde hace más de treinta años.

Así, el testigo MARIO ALEJANDRO PÉREZ (fs. 218 y vta.) declara que conoce el inmueble de Belgrano 1425 de esta ciudad porque trabaja con el actor y en alguna oportunidad le ha llevado una notificación a dicho domicilio; señala que conoce al actor desde el año 1986 aproximadamente, y que éste siempre ha vivido en el inmueble objeto de autos, que es el propietario de dicho inmueble; describe entre las mejoras que el actor ha realizado en el inmueble la construcción de un quincho en el fondo, pintura, arreglo de la cocina y cambio de los artefactos y mobiliario de la cocina, etcétera.

La testigo PERLA DEL ROSARIO MELIÁN (fs. 219 y vta.) declara que conoce al actor desde el año 1985, y que cuando lo conoció él ya tenía la casa de Belgrano 1425; destaca que al principio la casa tenía solamente la

Poder Judicial San Luis

planta baja, y que después el actor construyó la planta de arriba, en la que tiene un living comedor, cocina y unos dormitorios, y que también hizo un quincho en el fondo y le puso rejas a todas las aberturas.

El testigo EDUARDO RAÚL LÓPEZ (fs. 220 y vta.) declara que trabaja en la misma escuela que el actor, y que éste es el propietario del inmueble de Belgrano 1425 de esta ciudad; manifiesta que alrededor del año 1990 le hizo un trabajo de herrería para el actor en dicha vivienda, consistente en la colocación de una reja en una ventana; agrega que cuando colocó esa reja la casa no tenía la planta de arriba, y que tiempo después fue contratado nuevamente por el actor para hacer otro trabajo de herrería en la parte superior; concluye afirmando que conoce al actor desde el año 1986 y que siempre vivió en el inmueble objeto de la presente litis.

La testigo MIRIAM JUDITH BARRIONUEVO (fs. 221 y vta.) declara que la actora ANA IRENE DEL CARMEN GUEVARA era su vicedirectora en la escuela donde trabajaba, el Instituto Horizonte, y que realizaban reuniones laborales y cenas en la casa de la actora ubicada en Belgrano 1425, y que por eso conoce el inmueble objeto de autos; señala que conoce a los actores desde hace veintiún años y que siempre vivieron allí, y que han construido una planta alta en dicho inmueble.

La última testigo MARÍA BEATRIZ QUIROGA (fs. 222 y vta.) declara que conoce a la actora desde hace más de cincuenta años, que son amigas desde la infancia, que la actora vivió en el inmueble objeto de autos desde que nació, y que hace treinta y cinco años que está casada con el actor y continuaron viviendo allí; refiere que han hecho arreglos varios en la casa, mantenimiento de pintura, y han construido un departamento en la planta superior.

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

Poder Judicial San Luis

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-sínt.; *Abeledo Perrot Online*, 1/4549); y que “hasta una prueba corroborante mínima convalida la eficacia probatoria de la prueba testimonial producida en el seno del juicio de usucapión” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 14/12/1993, “Díaz, Margarita M. y otro c/ Colombres de Fierro, Carmen”, JA 1997-I-sínt.; *Abeledo Perrot Online*, 1/18373).

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

Así, las circunstancias descriptas por los testigos son corroboradas mediante la inspección ocular producida a fs. 181/182, en la que la Oficial de Justicia interviniente constata que el inmueble de Belgrano 1425 de esta ciudad se encuentra ocupado por el actor PABLO GERARDO BARRERA y su esposa ANA IRENE DEL CARMEN GUEVARA, que también viven allí su hija ANA CAROLINA BARRERA y su suegra CARMEN EDITH NIETO; que la vivienda se encuentra en muy buen estado de conservación, y que se ha ampliado la propiedad construyendo un departamento en el primer piso y un quincho en el patio trasero.

Cabe recordar que la prueba de reconocimiento judicial “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

Poder Judicial San Luis

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).

Se advierte además que todas estas construcciones y ampliaciones realizadas en el inmueble objeto de autos 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 los actores al promover la presente acción, que comprende: a) comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir, correspondientes a los años 2004, 2009, 2010 y 2011; b) boletas de pago de tasas, contribuciones y servicios municipales y servicios sanitarios, expedidos por la Municipalidad de la Ciudad de San Luis, correspondientes a los años 2010 y 2011; c) boletas de pago del suministro eléctrico del inmueble objeto de autos emitidas por Edesal S.A. correspondientes a los años 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y

Poder Judicial San Luis

2010; d) boletas de pago del suministro de gas expedidas por Ecogas S.A. correspondientes a los años 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 y 2009; e) boletas de pago del servicio de telefonía fija emitidas por Telefónica de Argentina S.A. correspondientes a los años 2009 y 2010; f) boletas de pago del servicio de telefonía móvil emitidas por Unifón y por CTI Móvil del año 1998; g) certificado expedido por la empresa TVC Puntana que da cuenta de la prestación de servicio de televisión por cable en inmueble objeto de la litis a nombre del actor desde el 12 de enero de 1999; h) declaración jurada de construcciones no declaradas en el inmueble de autos con cargo de presentación en la Municipalidad de la Ciudad de San Luis de fecha 10 de septiembre de 1990; i) varias facturas de materiales de construcción emitidas en el año 1993 en las que se consigna el nombre del actor y el domicilio de Belgrano 1425.

En definitiva, dada la claridad, concordancia y contundencia de los testimonios rendidos en autos, la prueba de reconocimiento judicial y la abundante prueba documental incorporada a la causa, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica conllevan a formar el convencimiento en torno al *corpus* y al *animus domini* ejercido por los actores, y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en el *sub judice*.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida por parte de los actores 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.”

Poder Judicial San Luis

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 vicenal. [...] 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 los actores comenzó alrededor del año 1979, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción 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 los Sres. PABLO GERARDO BARRERA y ANA IRENE DEL CARMEN GUEVARA, el dominio del inmueble ubicado en calle Belgrano N° 1425 de esta Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, con una superficie de TRESCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (327,82 m²), designado como parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GUILLERMO R. FERNÁNDEZ y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/113/10; con inscripción de dominio al Tomo 95 de Capital, Folio 168 N° 12767; Padrones N° 23542, 31526, 31527 y 31528 de la Receptoría Capital, Nomenclatura Catastral de Origen, Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 2, Manzana 29, Parcela 39-40-41-42. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 1º de enero de 2000 (art. 1905 del Código Civil y Comercial).

Poder Judicial San Luis

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 (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.**