

Poder Judicial San Luis

EXP 193634/10

"FERNÁNDEZ, TOMÁS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 18/2016.

SAN LUIS, VEINTINUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**FERNÁNDEZ, TOMÁS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 193634/10, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 81/85 se presenta el Sr. TOMÁS FERNÁNDEZ, D.N.I. N° 14.403.045, por intermedio de su apoderado el Dr. IGNACIO A. CAMPOS, y promueve demanda de posesión veinteañal en contra de quien o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble que individualiza como Parcela “A” en el plano de mensura N° 2/2/06, para que en la etapa procesal oportuna se dicte sentencia, aprobando la información posesoria y otorgando el título de la propiedad y la correspondiente inscripción en los registros públicos.

Refiere que la propiedad cuya posesión se pretende se designa como Parcela “A” en el plano de mensura N° 2/2/06, aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro con fecha 30 de mayo de 2006; que el inmueble objeto de autos no registra inscripción dominial en el Registro de la Propiedad Inmueble, pero sí se halla empadronado ante la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 900.634 de la Receptoría Carolina.

Relata que la fracción de terreno que se pretende usucapir fue efectiva y públicamente poseída por el Sr. TRÁNSITO FERNÁNDEZ, padre del actor, desde hace aproximadamente cincuenta años, y su mandante ha recibido la transmisión – anexión – de esa posesión, y la ejerce en nombre propio desde el año 1986, es decir desde hace más de veinte años.

Continúa relatando que la posesión sobre la totalidad del predio ha sido pública, continua, pacífica e ininterrumpida; que desde hace más de veinte años el actor ha ostentado bajo su poder el inmueble, con la inequívoca intención

Poder Judicial San Luis

de someterlo al ejercicio de un derecho de propiedad, es decir con *animus rem sibi habendi*, asumiendo respecto de la cosa poseída el complejo de derechos y obligaciones, facultades y cargas que integran el *ius possessionis*.

Manifiesta que la posesión ha sido ejercida por TOMÁS FERNÁNDEZ sobre la totalidad del inmueble por un lapso que supera el exigido por la ley para la adquisición por prescripción, de donde se infiere la legitimidad del título *pro relicto*, exteriorizando el *corpus et animus* por el hecho de la posesión.

Sostiene que en este caso se cumplen acabadamente los requisitos establecidos por la ley, pues el promoviente ha poseído y posee a título de dueño en forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble objeto de este juicio.

Señala que entre los hechos que fundamentan la posesión figura la ocupación por el actor como dueño de todo, el pago del impuesto inmobiliario, el pago de las tasas por servicios municipales, el pago de la tasa de servicio de agua potable, el pago del servicio de energía eléctrica, distintas actividades culturales, etcétera.

Agrega que no obstante los extremos apuntados, el hecho principal que evidencia la real y efectiva posesión con *animus domini*, lo configura la circunstancia de que su mandante vive dentro de la propiedad; más aun, vive dentro de la propiedad desde hace más de veinticuatro años.

Describe que el inmueble que se pretende usucapir tiene una superficie de NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (9.888,52 m²); y que sus linderos son: al norte, camino al Cerro Tomolasta; al oeste, camino al Cerro Tomolasta, BERNARDINO MIRANDA (padrón 487) y JUAN FLORES (padrón 211); al este, CELESTINA VELÁZQUEZ (padrón 186); y al sur, JOSÉ LORENZO FERNÁNDEZ (no se localiza padrón).

Expresa que durante toda la posesión, el actor ha realizado los más variados actos posesorios, debiendo tenerse en cuenta que vive dentro de la heredad, en la que tiene algunos animales menores, tales como aves de corral; y que también posee dentro de la propiedad un museo mineralógico que actualmente

Poder Judicial San Luis

se denomina “El Cóndor”, y que anteriormente era conocido en la zona como “Mesa de Piedra”.

Concluye que la principal actividad a la que el actor dedica su vida es el mantenimiento del referido museo, y la guía de visitantes a la antigua mina de oro que se encuentra en las cercanías de su vivienda, así como a diversos cerros de la zona; resalta que siempre se ha mantenido el cierre perimetral de toda la fracción.

Ofrece prueba consistente en documental, informativa, testimonial y de inspección ocular, funda en derecho, y peticiona que oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda en todas sus partes y en su consecuencia declarando adquirido el dominio del inmueble, librándose oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia para su inscripción definitiva.

A fs. 108 y vta. se tiene por promovida demanda de posesión veinteañal en contra de quien o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble de autos, 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 que se crean con derecho respecto del inmueble que se pretende usucapir para que en el término de quince días comparezcan y la contesten, opongan 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. 120/123 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. 127, por no haber comparecido los emplazados, cumplida

Poder Judicial San Luis

como se encuentra la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 108 y se designa al Defensor Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 128 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. 131 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 167 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 168 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. 139.

- Informativa: oficio librado a la Municipalidad de La Carolina (rendido a fs. 160).

- Declaraciones testimoniales: JUAN RAMÓN OLIVA (rendida a fs. 145), FÁTIMA QUIROGA (rendida a fs. 145 vta.), HUGO FABIÁN ROMERO (rendida a fs. 146) y GREGORIO RAMÓN CARBAJAL (rendida a fs. 159 y vta.).

- Inspección ocular: producida a fs. 152 y vta.

A fs. 169 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. 172 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 128 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. 176 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales

Poder Judicial San Luis

manifestando que no tiene reclamaciones que formular con respecto a la tasa de justicia, toda vez que las presentes actuaciones se encuentran amparadas por la exención del art. 303, inc. 2º de Código Tributario.

Finalmente a fs. 177 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 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).

Poder Judicial San Luis

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.

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/

Poder Judicial San Luis

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 16 de Julio y camino al Cerro Tomolasta, de la localidad de La Carolina, Partido de Carolina, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor JOSÉ LUIS OBERTI, Mat. N° 240 C.A.S.L., con fecha 26 de diciembre de 2005, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 2/2/06 con fecha 30 de mayo de 2006, el que luce agregado a fs. 91.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “A” es de NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (9.888,52 m²); afecta el padrón N° 900.634 de la Receptoría Carolina, y carece de inscripción de dominio.

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral obrante a fs. 94 expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 10 de diciembre de 2010, la que a su vez informa a fs. 93 que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales de la Provincia de San Luis.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue como así también la identificación de su titular catastral (el inmueble referido carece de inscripción de dominio), 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, 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

Poder Judicial San Luis

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.

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. Comentario y anotado*, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

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

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

Aunque “si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquélla seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación,

Poder Judicial San Luis

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 alega haber ejercido el actor TOMÁS FERNÁNDEZ en el inmueble objeto de la litis desde hace más de treinta años.

Así, el testigo JUAN RAMÓN OLIVA (fs. 145) declara que el actor TOMÁS FERNÁNDEZ vive al final del pueblo de La Carolina, al pie del Cerro Tomolasta, cerca del túnel sur de la mina de oro, desde el año 1980 aproximadamente; y agrega que el padre del actor se llamaba TRÁNSITO MARQUÉS FERNÁNDEZ, quien también vivía en el mismo lugar donde tiene su casa el actor.

La testigo FÁTIMA QUIROGA (fs. 145 vta.) declara que el actor vive al final de la calle en la última casa, al fondo del pueblo, desde el año 1980 o 1981; manifiesta que el padre del actor se llamaba TRÁNSITO MARQUÉS FERNÁNDEZ, que era su compadre y que vivía en el mismo lugar donde vive ahora el actor.

El testigo HUGO FABIÁN ROMERO (fs. 146) también declara que el actor vive al final de la calle principal, al pie del Cerro Tomolasta, desde al año 1979 aproximadamente, y que su padre TRÁNSITO FERNÁNDEZ vivía ahí, en la misma casa donde actualmente vive el actor, lo que es sabido por todos los vecinos de Carolina.

El último testigo GREGORIO RAMÓN CARBAJAL (fs. 159 y vta.)

Poder Judicial San Luis

declara que conoce al actor desde que eran niños, que los padres de ambos trabajaban en la mina de oro, y señala que el actor vive al final de la calle principal de La Carolina, antes de llegar a la boca de la mina a mano derecha, en la última casa, en donde antes vivía el padre. Refiere que el actor ha realizado mejoras en el inmueble como la construcción de habitaciones, una cocina comedor y una sala para exposición de piedras, porque se dedica a la venta de minerales.

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 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).

Cabe resaltar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos de la localidad, quienes conocen al actor y a quien fuera su padre, y todos describen en detalle el inmueble objeto de la presente litis. Sobre este punto, se ha señalado 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

Poder Judicial San Luis

la antigüedad en la posesión” (AREÁN, Beatriz A., *op. cit.*, p. 371).

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, por ejemplo, mediante la inspección ocular practicada por la Jueza de Paz de La Carolina, que luce a fs. 152 y vta., se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble y las mejoras realizadas en aquél.

Describe la Jueza de Paz de La Carolina lo siguiente: *“Se ingresa al inmueble por un portón de caño, seguido de una vereda de piedra laja. Al costado izquierdo del portón se encuentra el cartel informativo acerca del juicio y hacia la derecha dos baños públicos. Hay al frente una especie de arcada de caño con la leyenda Museo El Cóndor. Siguiendo por la vereda se observa a ambos costados de ésta trozos de distinto tamaño y variedad de minerales (piedras) y partes de maquinarias y herramientas antiguas, también carteles de exposición y venta de ellos. Al final de la vereda se arriba a la vivienda principal, ocupada por el señor Tomás Fernández y su madre. Ésta está compuesta por un salón habilitado como muestrario de minerales, libros, herramientas y distintos objetos antiguos, construido al igual que el resto de la misma en piedra y adobe; dos dormitorios; un baño con calefón eléctrico, inodoro y pileta; una salita de recibo; una cocina con agua instalada y dos comedores, uno de uso diario y otro de recibo. Los pisos son de cerámico en su mayoría, salvo los de la antigua construcción que son de cemento o baldosas, pues la vivienda consta de una parte antigua y otra de reciente construcción. Los techos son de chapa y el estado de conservación de la vivienda en general es bueno, con las paredes externas enrafadas en piedra y revoque fino en el interior. Hacia el sur se observa otra construcción contigua a la descripta anteriormente, compuesta de un baño instalado, cocina y un dormitorio. El inmueble se encuentra cerrado perimetralmente en su totalidad con alambrado renovado, de cinco hebras, una de púa, postes de madera rústica y varillas cuadradas. Las viviendas poseen luz eléctrica y agua corriente y se observa en sus inmediaciones animales*

Poder Judicial San Luis

domésticos, árboles y plantas ornamentales. El costado oeste se encuentra delimitado por un cerco de palos rollizos y alambre, aunque de acuerdo a lo que informa el señor Fernández y según el plano de mensura este cierre debería encontrarse uno metros hacia el oeste, quedando dentro de él una vieja construcción deshabitada.”

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 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 las 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

Poder Judicial San Luis

por el actor al promover la presente acción, que comprende: a) comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir correspondientes a los años 2008, 2009 y 2010; b) boletas de pago de tributos municipales y tasas por provisión de agua potable expedidas por la Municipalidad de Carolina correspondientes a los años 1993, 1995, 1996, 2000 y 2006; c) boletas de pago del suministro eléctrico del inmueble objeto de autos emitidas por S.E.S.L.E.P. y por Edesal S.A. correspondientes a los años 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008.

Y también la prueba informativa rendida a fs. 160, oficio mediante el que la Municipalidad de La Carolina informa que el inmueble ubicado en la calle 16 de Julio S/Nº se encuentra al día con el pago de las tasas y servicios municipales, y que las abona el Sr. TOMÁS FERNÁNDEZ desde el año 2000, según los registros de esa municipalidad.

En definitiva, dada la claridad, concordancia y contundencia de los testimonios rendidos en autos, la prueba de inspección ocular llevada a cabo por el Juez de Paz de La Carolina, la prueba informativa 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 el actor, 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 del actor 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 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 del actor comenzó alrededor del año 1980, 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 el Sr. TOMÁS FERNÁNDEZ, D.N.I. N° 14.403.045, el dominio del inmueble ubicado en calle 16 de Julio y camino al Cerro Tomolasta, de la localidad de La Carolina, Partido de Carolina, Departamento Coronel Pringles, Provincia de San Luis, con una superficie de NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (9.888,52 m²), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor JOSÉ LUIS OBERTI y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 2/2/06; que afecta el Padrón N° 900.634 de la Receptoría Carolina, y carece de inscripción de dominio. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 1º de enero de 2000 (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

Poder Judicial San Luis

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.**