

Poder Judicial San Luis

EXP 214637/11

"KENNY, ANA CLARA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 16/2016.

SAN LUIS, VEINTINUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**KENNY, ANA CLARA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**”, Expte. N° 214637/11, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 60/63 se presenta la Sra. ANA CLARA KENNY, D.N.I. N° 24.352.651, por intermedio de su apoderada la Dra. MARÍA SOLEDAD ALUME, y promueve demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado sobre calle Coronel Juan Sosa Loyola S/N°, entre calles Ángel Gatica y Braulio Moyano, de la localidad de Luján, Partido de Luján, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, identificado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor MAURICIO T. AGUIL, Mat. N° 290 C.A.S.L., y registrado provisoriamente bajo el número 7/28/11 con fecha 15 de abril de 2011.

Refiere que el inmueble que se pretende usucapir no cuenta con inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, y que afecta los padrones N° 1.321, 1.322 y 1.352 de la Receptoría Luján; que se trata de un cuadro irregular que cubre una superficie total de UNA HECTÁREA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (1 ha 1.678, 63 m²); siendo sus límites al norte con ADRIÁN SOSA, al sur con GERARDO MARCIAL CHACÓN, al oeste calle pública Coronel Juan Sosa Loyola, y al este con JUAN JOSÉ ALOS.

Relata que el Sr. LUIS JULIO SOSA cedió a la actora la posesión pública, pacífica e ininterrumpida y que es continuación de la ejercida por sus antecesores por más de cincuenta años, mediante la escritura pública N° 2 de fecha 5 de enero de 2011, pasada por ante la escribana IRIS NORMA SBODIO MORRA;

Poder Judicial San Luis

que el Sr. LUIS JULIO SOSA es el único hijo del matrimonio de LUIS JULIO SOSA y ADELA RICHARD, extremo que se acredita con la libreta de familia de sus padres.

Continúa relatando que a su vez su padre recibió la posesión del inmueble de su padre JULIÁN SOSA (abuelo del transmitente) en la sucesión ab intestato que tramitó en el Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 2 de esta ciudad a cargo del Dr. LIBERATO TOBARES; y que en dicha sucesión se le adjudica al padre del transmitente un terreno de 3.123,54 metros cuadrados en la localidad de Luján, cuya hijuela se acompaña.

Manifiesta asimismo que el transmitente le compró a su abuela la Sra. ELISA GODOY DE SOSA, mediante escritura pública N° 23 pasada por ante la escribana NÉLIDA OJEDA, otra fracción con la misma ubicación que la anterior pero de 5.456,20 metros cuadrados, y que ambas fracciones forman un solo cuadro.

Sostiene que este inmueble fue poseído primero por los abuelos del transmitente y luego por sus padres hasta llegar a él, y que todos lo hicieron a título de dueño, hasta llegar a la actora quien lo hace en la actualidad de la misma forma, por lo que la promoviente continúa hasta hoy la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que ejercieron sus antecesores.

Expresa que es de público conocimiento en la localidad de Luján – donde todos se conocen por ser un pueblo pequeño – que la Sra. ANA CLARA KENNY posee ese inmueble a título de dueña, así como lo hicieron su transmitente y sus ascendentes; que paga los impuestos y tasas que gravan el inmueble, realizando mejoras permanentemente en el mismo, el que se encuentra cerrado en todo su perímetro con alambre olímpico de un 1,80 metros.

Agrega que la actora recicló un galpón que estaba en la propiedad, que limpió todo y plantó en su perímetro plantas de cerramiento.

Concluye que ni el transmitente, ni sus antecesores en el transcurso de cincuenta años, han recibido reclamo alguno, ni fueron molestados, ni interrumpidos en su posesión, la que fue y es ejercida con notoria evidencia. Y que se pretende con el presente juicio consolidar una situación jurídica existente y en efectivo ejercicio.

Poder Judicial San Luis

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, informativa subsidiaria, testimonial y de reconocimiento judicial, y peticona que oportunamente se haga lugar a la demanda en todas sus partes y se declare adquirido el dominio del inmueble individualizado ordenando su inscripción en forma inmediata.

A fs. 66 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. 73/74 la parte actora amplía la demanda de prescripción adquisitiva de dominio acompañando nueva prueba documental que hace a su derecho.

A fs. 100 y vta. se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva de dominio en contra de ELIDA PRESENTACIÓN SOSA y de LUIS JULIO SOSA, 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 demandados, 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 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. 107/110 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. 115 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 153 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs.

Poder Judicial San Luis

154 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. 126.

- Declaraciones testimoniales: JUAN RAMÓN ANTONUCCI (rendida a fs. 146 y vta.), VANESA ROSALES (rendida a fs. 147 y vta.), JOSÉ EDUARDO LÓPEZ (rendida a fs. 148 y vta.), ELIZABETH HANNA (rendida a fs. 149 y vta.) y JUANA DEL VALLE PAREDES (rendida a fs. 150 y vta.).

- Inspección ocular: producida a fs. 133/134.

A fs. 157, 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. 100 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. 158 y vta. contesta la demanda el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil Subrogante, 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.

A fs. 162 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 158 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. 165 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. 171/173 vta. lucen agregados los alegatos de la parte actora.

Finalmente a fs. 170 se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la

Poder Judicial San Luis

presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.

Y CONSIDERANDO: I) Que la usucapión o prescripción adquisitiva “es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley” (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén Héctor, *Código Civil de la República Argentina explicado*, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).

A los fines de la procedencia de la posesión veintañal prevista en nuestra legislación de fondo – 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

Poder Judicial San Luis

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/ 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 Coronel Juan Sosa Loyola S/Nº, entre calles Ángel Gatica y Braulio Moyano, de la localidad de Luján, Partido de Luján, Departamento

Poder Judicial San Luis

Ayacucho, Provincia de San Luis, designado como Parcela "A" en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor MAURICIO T. AGUIL, Mat. N° 290 C.A.S.L., con fecha 4 de febrero de 2011, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/28/11 con fecha 15 de abril de 2011, el que luce agregado a fs. 80.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela "A" es de UNA HECTÁREA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (1 ha 1.678, 63 m²); afecta los padrones N° 1.321, 1.322 y 1.352 de la Receptoría Luján, y carece de inscripción de dominio, tal como lo informa el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia con fecha 21 de junio de 2011 (a fs. 14).

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante los Certificados de Registración Catastral obrantes a fs. 82/84, expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 30 de noviembre de 2011, la que a su vez informa a fs. 20 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 sus titulares catastrales (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 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

Poder Judicial San Luis

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).

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 ANA CLARA KENNY pretende unir su posesión a la ejercida por quien la precedió en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir, es decir, el Sr. LUIS JULIO SOSA, el que a su vez es continuador de la posesión ejercida por sus antecesores antes que él.

Debe tenerse presente que el Sr. LUIS JULIO SOSA, actuando por sí y en representación de su madre Sra. ADELA RICHARD, cedió y transfirió a título de venta mediante escritura pública N° 2 de fecha 5 de enero de 2011 a la actora los derechos y acciones posesorios y hereditarios que tenía conjuntamente con su madre, le correspondían o pudieran llegar a corresponder, sobre el inmueble objeto de autos.

La intención de la actora de unir su posesión a la de su cedente le genera la carga procesal de probar la existencia de actos posesorios realizados tanto por ella misma, como así también por su antecesor en la posesión, a los

Poder Judicial San Luis

efectos de justificar el plazo legal de la usucapión.

En tal sentido, la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas y Laboral N° 2 de la Primera Circunscripción Judicial, en autos “Garazzini, Julio José y otros c/ Noguez, Ernesto y otros s/ Posesión Veinteañal”, Expte. N° 39/2000, ha señalado que “con el fin de acreditar el tiempo de la posesión exigido en el art. 4015 del Código Civil, los actores han alegado la accesión de su posesión con la de quienes les cedieron sus derechos y acciones sobre las fracciones de inmueble que pretenden usucapir mediante la presente acción. Ello quiere decir, entonces, que **en el proceso pesaba la carga de los actores de demostrar, también, que quienes les cedieron los derechos y acciones de los inmuebles que conforman el objeto de la presente causa, ejercieron la posesión de dicho inmueble en forma continua y *animus domini* (art. 4015, Código Civil). Obviamente, tanto en el caso de los actuales poseedores (v.g. los actores), como respecto de la posesión anterior alegada por los cedentes, la prueba de tales presupuestos debía cumplir, también, con los recaudos previstos en el art. 24 de la ley 14.159 y ya referidos**” (R.L. Civil N° 3/2009 de fecha 19 de febrero de 2009; el resaltado me pertenece).

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).

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

Poder Judicial San Luis

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 ejercida no sólo por la actora, sino también por quien le cedió la posesión, LUIS JULIO SOSA, y por la familia de éste previamente.

Así, el testigo JUAN RAMÓN ANTONUCCI (fs. 146 y vta.) declara que vive en Luján desde hace varios años, que el inmueble objeto de la litis era de propiedad de la familia SOSA, que fue pasando de generación en generación hasta llegar a LUIS JULIO SOSA, quien se lo vendió a la actora ANA CLARA KENNY, quien lo desmalezó, tiene el pasto corto, y colocó postes y alambre nuevo en todo su perímetro; concluyendo que para el pueblo de Luján la actora es la dueña del inmueble, como en su momento lo fue la familia de LUIS JULIO SOSA.

La testigo VANESA ROSALES (fs. 147 y vta.) declara que conoció a la Sra. ELISA GODOY DE SOSA y a su nieto LUIS JULIO SOSA porque fueron vecinos, vivieron a pocas cuadras de distancia, y que la familia SOSA siempre vivió allí, que es una familia tradicional de Luján; señala que el inmueble objeto de autos era de la abuela de LUIS JULIO SOSA, que luego pasó al padre de éste, y al fallecer le siguió su hijo que fue quien se lo vendió a la actora; refiere que el inmueble es muy grande, de más de una hectárea y media, y que la actora tiró el rancherío que había, dejando solamente un aljibe que va a restaurar, lo cerró todo a nuevo, puso plantas, podó árboles y dejó todo limpio.

El testigo JOSÉ EDUARDO LÓPEZ (fs. 148 y vta.) también declara haber conocido a la Sra. ELISA GODOY DE SOSA, casada con JULIÁN SOSA, abuelos paternos de LUIS JULIO SOSA, por haber sido vecinos de toda la vida, que su casa paterna colindaba con la de ellos; refiere vivir en Luján desde que nació hace sesenta y un años; señala que el inmueble objeto de la litis era de los abuelos de LUIS JULIO SOSA, luego pasó a manos de sus padres, y cuando éstos fallecieron pasó a aquél, quien es único hijo; y describe que el inmueble mide aproximadamente una hectárea y media, y que la actora tiene la propiedad

Poder Judicial San Luis

impecable, limpia de maleza, con los árboles podados y el césped cortado, colocó nuevos alambrados con postes nuevos de cinco hebras, tiró abajo la vieja casa de los Sosa, que era de adobe, con la intención de construir una nueva, y que en definitiva tiene la propiedad muy cuidada.

La testigo ELIZABETH HANNA (fs. 149 y vta.) declara conocer a LUIS JULIO SOSA, y también haber conocido a su abuela la Sra. ELISA GODOY DE SOSA, por haber sido sus clientes toda la vida, ya que es la dueña de la única estación de servicio de Luján; expresa que vivió toda su vida en Luján donde nació hace cincuenta años; señala que el inmueble objeto del presente juicio actualmente es de la actora, quien se lo compró a LUIS JULIO SOSA, que la propiedad fue de sus padres y con anterioridad había sido de sus abuelos, y que la familia SOSA ha sido la dueña del inmueble por más de cincuenta años, que cuando ella nació la familia SOSA ya vivía allí; y describe que las mejoras que hizo la actora fueron demoler la vieja casona de adobe donde habitaron los SOSA, cambiar los alambrados haciéndolos de cinco hebras, con postes nuevos de madera, y cerrarlo en todos sus lados, podar los árboles y mantener el pasto corto, libre de yuyos.

La última testigo JUANA DEL VALLE PAREDES (fs. 150 y vta.) declara que conoce a la familia SOSA porque son vecinos del pueblo, refiere que vive en Luján desde hace más de veinte años, y que el inmueble que compró la actora ANA CLARA KENNY era de la familia de LUIS JULIO SOSA, que hace más de cincuenta años vivieron allí sus abuelos, luego continuaron sus padres hasta que se la dejaron a LUIS; y describe que la actora hizo nuevamente el cerramiento del inmueble, colocó plantas, mejoró los árboles que había podándolos, tiene todo el terreno sin maleza y demolió la vieja casa de adobe porque se va a construir su casa.

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).

Cabe resaltar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos de la localidad, quienes conocen a la actora y también a LUIS JULIO SOSA y la familia de éste, algunos incluso desde hace más de cincuenta años, 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 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 el Juez de Paz de Luján y que luce a fs. 133/134, se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble y las mejoras realizadas en aquél.

Describe el Juez de Paz de Luján que “*el predio se encuentra libre de ocupantes, completamente limpio es decir libre de malezas, las plantas existentes bien cuidadas, se encuentra alambrado en todos sus costados, con*

Poder Judicial San Luis

alambre de cinco hebras, postes y separadores de madera, todo en muy buenas condiciones y con evidentes signos de haber sido, estos trabajos, realizados recientemente. Se observa una construcción de adobe de muy vieja data y a punto de derrumbarse, sin techo ni aberturas, también hay un aljibe, esta propiedad cuenta con agua potable y tiene el pilar para la luz.”

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 usucapación [...] 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/ Usucapación”, *Abeledo Perrot Online*, 14/129436).

Cabe decir además que todos estos cerramientos 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).

Poder Judicial San Luis

Finalmente, 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 1986, 1987, 1988, 1994, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011, lo cual da cuenta del pago regular y sostenido del impuesto inmobiliario.

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 Luján, 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 tanto por la actora como por quienes la precedieron en la posesión, y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapición entablada en el *sub iudice*.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida por parte de la actora y de sus antecesores en la posesión 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 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).

Poder Judicial San Luis

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida no solo por la actora ANA CLARA KENNY sino también por quien le cedió la posesión, LUIS JULIO SOSA, y por la familia de aquél por más de cincuenta años, superando ampliamente el término exigido por la norma, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 27 de julio de 2011, que es el día anterior al de promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 64).

En tal sentido se ha señalado que “la sentencia, al acoger la prescripción establecerá, en función de la prueba, el día en que la misma se ha operado; si ello no fuese posible, declarará como fecha operativa de la prescripción el día anterior al que se promovió la demanda, sea que la prescripción se haya invocado como acción o excepción” (ALTERINI, Jorge Horacio, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, 1ª ed., La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015, t. IX, p. 181).

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. ANA CLARA KENNY, D.N.I. N° 24.352.651, el dominio del inmueble ubicado en calle Coronel Juan Sosa Loyola S/Nº, entre calles Ángel Gatica y Braulio Moyano, de la localidad de Luján, Partido de Luján, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con una superficie de UNA HECTÁREA MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (1 ha 1.678, 63 m²), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor MAURICIO T. AGUIL y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/28/11; el que carece de inscripción de dominio y afecta totalmente los padrones N° 1.321, 1.322 y 1.352 de la Receptoría Luján. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 27 de julio de

Poder Judicial San Luis

2011 (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 (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.**