

Poder Judicial San Luis

EXP 27003/1

"BECERRA, FAVIER C/ TRILLO, CECILIO Y/O SUS HEREDEROS O SUCESTORES Y/O QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 63/2016.

SAN LUIS, CUATRO DE ABRIL DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas "**BECERRA, FAVIER C/ TRILLO, CECILIO Y/O SUS HEREDEROS O SUCESTORES Y/O QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**", Expte. N° 27003/1, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 122/126 se presenta el Sr. FAVIER BECERRA, L.E. N° 6.787.692, con el patrocinio letrado del Dr. ALFREDO ANÍBAL MUÑOZ, y promueve acción ordinaria a fin de obtener título supletorio de dominio por posesión veinteañal en contra del titular registral Sr. CECILIO TRILLO y/o sus herederos o sucesores y/o contra quien o quienes se consideren con derecho, sobre la parcela inscripta bajo el Padrón N° 850.792 de la Receptoría Capital, con una superficie de SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (749,67 m²), que limita al norte con Avenida Aguada de Pueyrredón, al este con CECILIO TRILLO, al sur con Avenida del Viento Chorrillero y al oeste con propiedad del actor; y sobre la parcela inscripta bajo el Padrón N° 850.791 de la Receptoría Capital, con una superficie de MIL QUINIENTOS DOS METROS CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (1.502,14 m²), que limita al norte con Avenida Aguada de Pueyrredón, al oeste con propiedad del Sr. OSCAR SANTIAGO GIORDANO, al este con propiedad del actor y al sur con Avenida del Viento Chorrillero.

Refiere que las parcelas individualizadas en total suman la superficie de DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS

Poder Judicial San Luis

CUADRADOS CON OCHENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (2.251,81 m²), y que se encuentran inscriptas al Tomo 58 de Capital, Folio 196 N° 9.698 en el Registro de la Propiedad Inmueble. Propiedades respecto de las cuales solicita que al momento de dictar sentencia, se declare que el actor ha adquirido título supletorio de dominio por posesión veinteañal, al haber poseído en forma pública, pacífica, ininterrumpida, a título de dueño, de buena fe y por más de veinte años el inmueble descripto, con expresa imposición de costas en caso de oposición.

Relata que el Sr. FAVIER BECERRA comenzó a poseer las parcelas respecto de las cuales pretende obtener título supletorio de dominio por posesión veinteañal desde el año 1957, oportunidad en que adquirió por compra que realizó al Sr. CECILIO TRILLO, la parcela empadronada bajo el número 850.791 con una superficie de 1.502,14 m² y la parcela empadronada bajo el número 850.792 con una superficie de 749,67 m², sumando ambas parcelas la superficie de 2.251,81 m². Aclara respecto de la segunda parcela que la misma fue adquirida a la Sra. NELLY MOLINARI DE ANDINO, tal como consta en los instrumentos que a sus efectos acompaña.

Sostiene que la ubicación y límites de las parcelas referidas surgen perfectamente de los planos de mensura confeccionados por el Agrimensor ENRIQUE LUIS MOYANO, y registrados provisoriamente bajo los números 1/82/99 y 1/4/2000 por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de San Luis.

Continúa relatando que en el inmueble señalado el actor ha realizado una serie de construcciones consistentes en una vivienda que ocupa en calidad de domicilio real y otros tres departamentos compuestos cada uno de tres habitaciones, cocina, baño y patio, los que son alquilados a particulares, habiendo también realizado el cerramiento total de la propiedad, aclarando que cuando el actor adquirió el predio se trataba de una fracción de terreno cubierto por la vegetación y el arbolado propio del campo circundante, y que tuvo que comenzar por desmontar y desmalezar para recién poder construir.

Manifiesta que las construcciones datan aproximadamente del año 1957 las más antiguas, y que con posterioridad y en forma escalonada se han

Poder Judicial San Luis

realizado las demás, constituyendo todo ello actos posesorios conforme lo previsto por el art. 2384 del Código Civil, actividad que el actor ha llevado a cabo a título de dueño, condición que jamás ha perdido desde que comenzó a poseer la propiedad en el año 1957.

Enumera entre las mejoras introducidas en la propiedad que el actor pretende usucapir la instalación del servicio de agua potable, lo que justifica con los comprobantes de pago de dicho servicio; la instalación del servicio de energía eléctrica, extremo que también justifica con los comprobantes de pago mensual otorgados en un principio por S.E.S.L.E.P. y luego por la empresa Edesal; y que además es usuario de televisión por cable de la empresa Carolina Cable Color, acreditando la calidad de abonado con las boletas correspondientes al pago de tal servicio.

Expresa que su calidad de contribuyente del impuesto inmobiliario y de las tasas municipales las justifica con las boletas respectivas que acreditan el pago del impuesto y de las tasas.

Concluye que siendo la posesión del actor un hecho evidente, sobre un inmueble perfectamente individualizado, mensurado y totalmente dividido y cercado, como se comprobará en la inspección judicial que se solicitará, exteriorizándose el ánimo de dueño con que se ha ejercido la posesión en todo momento desde su iniciación en el año 1957, con la ocupación real y efectiva por parte del actor, con la introducción de mejoras y construcciones, el pago de contribuciones y tasas municipales y con los recaudos exigidos legalmente, considera que corresponde declarar la procedencia de la acción oportunamente, en la forma pretendida y en las condiciones indicadas.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, de reconocimiento de firma, testimonial y de inspección judicial, y peticiona que al momento de dictar sentencia, se haga lugar a la acción promovida declarando que el actor ha adquirido el dominio por posesión veinteañal, ordenando la pertinente inscripción en el registro respectivo, con costas en caso de oposición.

A fs. 157 se tiene por promovida demanda de posesión veinteañal en contra de CECILIO TRILLO y/o sus herederos o sucesores y/o contra quien o

Poder Judicial San Luis

quienes se consideren con derecho, 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, plazo que igualmente se otorga para que comparezcan a estar en derecho y a constituir domicilio legal en el radio del Juzgado, bajo apercibimiento de designar al Sr. Defensor Oficial de Ausentes para que los represente, disponiéndose a los fines de la citación la publicación de edictos por el término y con las enunciaciones de ley (art. 343, párr. 1º del C.P.C.C.).

A fs. 161/165 lucen agregados los edictos publicados en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia y en el Diario La Opinión, tal como fuera ordenado en autos.

A fs. 169, 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. 157 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. 170 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. 173 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.

A fs. 291 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. 294 y vta. 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.
- Reconocimiento de firma y documentos: Gerente Casa de las

Poder Judicial San Luis

Membranas (rendida a fs. 238/239), JORGE BAIGORRIA (rendida a fs. 243), JOSÉ ALEJANDRO PETRINO (rendida a fs. 270), CECILIO TRILLO (no rendida), Gerente de Fabricaños (no rendida), PEDRO ANTONIO GARCÍA (no rendida), Gerente de Madertech S.R.L. (no rendida), Gerente de Aselec (no rendida).

- Declaraciones testimoniales: NELLY LIDIA MOLINARI (rendida a fs. 197 y vta.), RICARDO HERNÁNDEZ (rendida a fs. 251), DECIDERIA RAMONA MORCÓN (rendida a fs. 252), GABRIEL TOESCA VELA (rendida a fs. 253), MABEL INES MIGUENS (rendida a fs. 254) y PABLO SOSA (rendida a fs. 255).

- Inspección ocular: rendida a fs. 260/261.

- Informativa: a) oficio a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro (rendida a fs. 141/145); b) oficio a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas (rendida a fs. 147/155); y c) oficio al Registro de la Propiedad Inmueble (rendido a fs. 206/207 y a fs. 217/218).

A fs. 301 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. 303/304 vta. lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 308 la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 170 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.

Finalmente a fs. 332 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

Poder Judicial San Luis

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

En síntesis, para la procedencia de la posesión veinteñal el actor

Poder Judicial San Luis

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 compuesto por dos parcelas ubicadas en la Avenida del Viento Chorrillero S/Nº, Ciudad de Juana Koslay, Partido Chorrillo, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, designadas como Parcelas 11 y 12 en los planos de mensura confeccionados por el Agrimensor ENRIQUE LUIS MOYANO, Mat. Nº 217 C.A.S.L., los días 5 de abril y 15 de diciembre de 1999 respectivamente, y registrados provisoriamente por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo los números 1/82/99 (con fecha 2 de junio de 1999) y 1/4/2000 (con fecha 10 de febrero de 2000), planos que lucen agregados a fs. 8/9.

Conforme surge del plano de mensura Nº 1/82/99, la superficie de

Poder Judicial San Luis

la Parcela 11 es de MIL QUINIENTOS DOS METROS CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (1.502,14 m²); se encuentra inscrita al Tomo 58 de Capital, Folio 196 N° 9.698; y afecta al Padrón N° 850.791 de la Receptoría Capital, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción Ciudad de Juana Koslay, Sección 2, Manzana 17, Parcela 11.

Y conforme surge del plano de mensura N° 1/4/2000, la superficie de la Parcela 12 es de SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (749,67 m²); se encuentra inscrita al Tomo 58 de Capital, Folio 196 N° 9.698; y afecta al Padrón N° 850.792 de la Receptoría Capital, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción Ciudad de Juana Koslay, Sección 2, Manzana 17, Parcela 12.

Puede observarse en ambos planos las medidas lineales, los linderos y la ubicación de los inmuebles en cuestión.

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante los informes expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, que luce agregados a fs. 141/155, la que a su vez informa a fs. 154 que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales urbanos 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 registrales y catastrales ha sido acreditada de manera indubitable, mediante los planos de mensura N° 1/82/99 y N° 1/4/2000 que se adjuntan y los informes expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, 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

Poder Judicial San Luis

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).

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**

Poder Judicial San Luis

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 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 FAVIER BECERRA en el inmueble objeto de la litis desde hace más de cuarenta años.

Así, el testigo RICARDO HERNÁNDEZ (fs. 251) declara que el actor vive antes de llegar a San Roque en la Ruta 20 o sea la Avenida del Viento Chorrillero y que lo conoce viviendo en ese lugar desde hace más de treinta años, que desde que lo conoce que vive allí; que el inmueble tiene salida por la Ruta 20 que va a San Roque y otra salida por la Aguada de Pueyrredón; que el actor ha realizado construcciones por ambas salidas, tiene parrales, frutales, nogales, y que tiene su casa en la misma propiedad; y concluye señalando que el actor siempre se ha desempeñado como dueño.

La testigo DECIDERIA RAMONA MORCÓN (fs. 252) declara que es vecina del actor, que el mismo vive antes de la bajada de San Roque desde hace más de cuarenta años, propiedad que compró mediante boleto de compraventa; que el actor ha edificado, ha hecho su casa, y tiene otras plantaciones y construcciones, con salidas hacia la Ruta 20 y hacia la Aguada de Pueyrredón; que la propiedad está toda cerrada con alambre de rejas, y que ha construido unos departamentos que alquila.

El testigo GABRIEL TOESCA VELA (fs. 253) declara que es vecino del actor desde hace cuarenta y siete años, que el actor vive en el inmueble objeto

Poder Judicial San Luis

de la litis, ubicado en Avenida del Viento Chorrillero o Ruta 20 y Aguada de Pueyrredón, que el inmueble tiene salida por ambas rutas, y además galpones, plantaciones, y una gran parte edificada con casas que alquila; concluye señalando que la propiedad está cerrada desde hace muchos años, con un buen cierre perimetral que tiene gran parte de rejas con cemento y hay algunas partes internas con alambrados.

La testigo MABEL INES MIGUENS (fs. 254) relata ser vecina del actor, que éste vive en la Ruta 20 antes de la bajada de San Roque y que lo conoce desde hace veinticinco años aproximadamente; que el actor siempre ha estado trabajando en el inmueble, comportándose como propietario del mismo; que tiene su casa allí y que además ha construido otras casas, que la propiedad está cerrada, y tiene plantaciones, frutales, nogales.

El testigo PABLO SOSA (fs. 255) también declara que es vecino del actor, quien vive sobre la Ruta 20, y que lo conoce desde hace veinticinco años aproximadamente; que siempre lo ha visto al actor edificar en el lugar, limpiar el inmueble, tiene plantaciones; agrega que el terreno está cerrado perimetralmente y subdividido.

Por último cabe mencionar que la testigo NELLY LIDIA MOLINARI (fs. 197 y vta.) declaró haber vendido al actor una de las dos parcelas que componen el inmueble a usucapir, habiendo reconocido expresamente el boleto de compraventa adjuntado.

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 usucapición*, 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

Poder Judicial San Luis

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 además que la mayoría de los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del inmueble objeto de la litis, quienes conocen al actor desde hace como mínimo veinticinco años, y todos ellos describen el estado en que se encuentra la propiedad. 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, las circunstancias relatadas por los testigos son corroboradas mediante la prueba de inspección ocular practicada a fs. 261 por la Juez de Paz de Alto Pencoso, en la que la funcionaria interviniente detalla de manera similar las condiciones del inmueble y las construcciones realizadas en aquél.

Describe la Juez de Paz de Alto Pencoso lo siguiente: “*Es un terreno que de frente tiene aproximadamente 30 metros que va en diagonal y de fondo unos 90 metros aproximados, en el frente se encuentra cerrado con rejas y cierre de ligustrina y al oeste cierre de pared de ladrillos unos diez metros, luego continúa el cierre con tela perimetral, sobre el lado este del terreno se encuentra una casa habitación con dos dormitorios, uno de 3,50 por 2,50 aproximado y el otro de 6 por 5 metros, cocina, baño con todos los artefactos, la edificación es de ladrillos con revoque grueso y fino pintada, los techos de ladrillo y chapa, la*

Poder Judicial San Luis

cocina el techo de loza, posee agua, luz, gas, el baño con agua fría y caliente, siguiendo sobre el lado este se encuentra una lavandería, galpón de depósito, asador en el costado de la casa un parral con cincuenta y cinco plantas de parras, tres plantas de nogales de más de cuarenta años de vida, tres durazneros, pera, ciruelas, cítricos, limón, naranjas, mandarinas, olivos, higueras, granados en el fondo del terreno, siempre en el lado este se encuentra un galpón o cochera de chapa las paredes y el techo y un depósito construido de chapa y ladrillo, al costado oeste del terreno se encuentran dos casas, la primera de ladrillo, techo de chapa y un dormitorio, una cocina y baño, piso de cerámico, aberturas de chapa metálica; en el patio entre los dos departamentos un parral con catorce plantas, un ciruelo y un naranjo, luego otro departamento con dos dormitorios, cocina, lavandería, baño con todos los artefactos, techo de loza, piso enlucido, la construcción de ladrillo revocado y pintado; el frente da para la calle Aguada de Pueyrredón, en el frente rejas y ligustrina. A unos diez metros del frente por calle Avda. Viento Chorillero se encuentra un aljibe para la recolección de agua de lluvia. Las plantas de nogales e higueras por la gran dimensión son de aproximadamente treinta años de vida.”

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 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. Bueno, Juan José s/ Usucapación”, *Abeledo Perrot Online*, 14/129436).

Se advierte además que todas estas construcciones y mejoras realizadas en el inmueble objeto de autos encuadran dentro de los actos posesorios

Poder Judicial San Luis

que prevé el art. 1928 del Código Civil y Comercial, el que establece que “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.”

En tal sentido tiene dicho la jurisprudencia que “la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble, constituyen actos posesorios. De esta manera, un alambrado importa el más inequívoco acto posesorio, e igual alcance se le otorga al levantamiento de una casilla de madera” (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, *Abeledo Perrot Online*, 10/121).

A lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por la parte actora al promover la presente acción, compuesta por: a) comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del inmueble objeto de la litis, expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas, correspondientes a los años 1988 a 1993 (que fueron abonados entre los meses de diciembre de 1998 y diciembre de 1999); b) comprobantes de pago de tasas del agua del inmueble objeto de autos, emitidas por la Dirección Provincial de Rentas, correspondientes a los años 1975, 1979, 1983 y 1987; c) boletas de pago del servicio de agua potable del inmueble objeto de la litis, expedidas por la Cooperativa de Agua Potable y Otros Servicios Públicos “El Chorrillo” Ltda., correspondientes a los años 1979, 1980, 1981, 1982, 1989, 1990 y 1991; d) boletas de pago de tasas, derechos y servicios municipales y de agua potable del inmueble objeto de la litis, expedidas por la Municipalidad de la Ciudad de Juana Koslay, correspondientes a los años 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 y 2000; e) certificados de libre deuda de tasas por servicios generales correspondientes a las parcelas 11 y 12, expedidos por la Municipalidad de la Ciudad de Juana Koslay en fecha 29 de octubre de 1996 y 11 de noviembre de 1996; f) boletas de pago del servicio de televisión por cable de la empresa Carolina Cable Color S.A. emitidas a nombre del actor, correspondientes a los meses de octubre de 1992 y julio, agosto, octubre y noviembre de 1998; g) boletas de pago del suministro

Poder Judicial San Luis

eléctrico del inmueble objeto de la presente acción emitidas por S.E.S.L.E.P. y por Edesal S.A. correspondientes a los años 1987, 1989, 1990, 1991, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 y 1999; y h) facturas de compras de materiales de construcción pertenecientes a distintos comercios expedidas en los años 1990, 1991, 1994, 1995 y 1998.

También cabe destacar que los planos de mensura acompañados en autos fueron registrados por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro con fecha 2 de junio de 1999 el número 1/82/99, y con fecha 10 de febrero de 2000 el número 1/4/2000, es decir hace más de quince años de la fecha de la presente resolución, por lo que puede considerarse que dichos instrumentos revisten eficacia probatoria de la posesión ejercida por el actor.

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos en autos, la prueba de inspección ocular, 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 mucho 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 vicenal. [...] El

Poder Judicial San Luis

juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real” (LORENZETTI, Ricardo Luis, *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. IX, p. 85).

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida por el actor por un período de tiempo que supera ampliamente el término exigido por la norma, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 15 de agosto de 2001, que es el día anterior al de promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 126 vta.).

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 veintañal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por el Sr. FAVIER BECERRA, L.E. N° 6.787.692, el dominio del inmueble ubicado en la Avenida del Viento Chorrillero S/Nº, Ciudad de Juana Koslay, Partido Chorrillo, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, con una superficie total de DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (2.251,81 m²), compuesto por dos parcelas designadas como Parcelas 11 y 12 en los planos de mensura confeccionados por el Agrimensor ENRIQUE LUIS MOYANO y registrados provisoriamente por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, bajo los números 1/82/99 y 1/4/2000; con inscripción de dominio al Tomo 58 de

Poder Judicial San Luis

Capital, Folio 196 N° 9.698; Padrones N° 850.791 y N° 850.792 de la Receptoría Capital, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción Ciudad de Juana Koslay, Sección 2, Manzana 17, Parcelas 11 y 12. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 15 de agosto de 2001 (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.**